

Alfonso Álvarez Mora

# La liquidación del espacio tradicional

Los centros históricos en España 1960-2015





LA LIQUIDACIÓN DEL ESPACIO  
TRADICIONAL  
Los Centros Históricos en España  
1960-2015

A mis hijos, María, Ana Gracia y Antonio,  
tan diferentes, tan valiosos.

En recuerdo de Fernando Roch y Miguel Ángel Troitiño,  
compañeros de fatigas en estas lides.

LA LIQUIDACIÓN DEL ESPACIO TRADICIONAL LOS CENTROS  
HISTÓRICOS EN ESPAÑA 1960-2015 / Alfonso Álvarez Mora –  
Valladolid : Instituto Universitario de Urbanística, 2024

368 p. ; 17x24 cm.

ISBN: 978-84-09-60866-9

DL VA 179-2024

1. Centros Historicos. 2. España 3. Siglos XX-XXI. I. Álvarez Mora,  
Alfonso. II. Instituto Universitario de Urbanística, ed.

LA LIQUIDACIÓN DEL ESPACIO  
TRADICIONAL  
Los Centros Históricos en España  
1960-2015

Alfonso Álvarez Mora



## **Autor**

Alfonso Álvarez Mora

## **Prólogo**

Antonio-José Campesino Fernández

## **Maquetación**

Valeria Fernández Astaburuaga y Víctor Pérez Eguíluz

## **Diseño de cubierta**

Miguel Fernández Maroto

## **Imágenes de cubierta**

Fotografías del centro histórico de Úbeda tomadas por Alfonso Álvarez Mora en 2007, 2015, 2019 y 2022, y plano síntesis del mismo, extraído del Proyecto I+D+i, 2011/2013. Políticas Urbanas aplicadas a los Conjuntos Históricos: Logros y Fracasos, 1975/2009. Hacia una propuesta de rehabilitación urbana como alternativa al modelo inmobiliario extensivo. CSO2010-15228.

## **ISBN**

978-84-09-60866-9

## **Depósito Legal**

VA 179-2024

## **Edita**

Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid



Este libro, editado por el Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, se encuentra bajo una Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial 4.0 Internacional.



Reconocimiento (Attribution): en cualquier explotación de la obra autorizada por la licencia hará falta reconocer la autoría.



No comercial (Non commercial): la explotación de la obra queda limitada a usos no comerciales.

# ÍNDICE

<b>PRÓLOGO .....</b>	<b>13</b>
<b>AGRADECIMIENTOS.....</b>	<b>19</b>
<b>LOS PROLEGÓMENOS. UNA REFERENCIA HISTÓRICA OBLIGADA. EL BARRIO DE POZAS DE MADRID, O EL RELATO DE UN DESAHUCIO .....</b>	<b>21</b>
<b>PRIMERA PARTE. LA CUESTIÓN DE LOS CENTROS HISTÓRICOS .....</b>	<b>29</b>
<b>I. LA ETERNA CUESTIÓN DE LOS CENTROS HISTÓRICOS .....</b>	<b>31</b>
1. La idea que se nos ha transmitido de los Centros Históricos. ....	31
2. Espacio Tradicional versus Centro Histórico.. ....	40
3. El “espacio tradicional” como expresión territorial de un “modelo urbano compacto”. ....	46
4. El “centro histórico” como resultado del proceso de extinción del “espacio tradicional” originario en el marco de una “ciudad segregada” .....	49
5. Combatir la hipotética insalubridad del “espacio tradicional” como pretexto para materializar la Segregación Urbana.....	52
6. El advenimiento del “centro histórico” como “espacio tradicional en extinción”, condición para su rentabilización económica y reconquista de clase.....	57
7. La reducción del Centro Histórico a su Catalogación, o la recreación de un espacio para ser contemplado y consumido fuera del contexto de la ciudad que lo acoge .....	60
8 El Plan Especial de la Villa de Madrid como marco de referencia nacional..	61
<b>II. LA DEGRADACIÓN, EL ABANDONO Y LA RUINA DEL ESPACIO TRADICIONAL COMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS .....</b>	<b>65</b>
1. Algunas observaciones precisas que podemos convertir en reglas de comportamiento .....	66
La demolición del madrileño Barrio de Pozas	
Una manzana de casas populares desposeídas para conformar un “espacio terciario” de primer orden. Las primeras grandes transformación de la Plaza de España en Madrid	
La demolición-sustitución del antiguo Pasaje de la Alhambra, en paralelo a la reconversión de la vecina Plaza del Rey	
La ampliación del Banco de España como colonización espacial	
La desnaturalización del Ensanche tradicional, eliminando su funcionalidad y complejidad originaria, para convertirlo en un espacio comercial y residencial exclusivo	
El deterioro y la degradación del Patrimonio como estrategia inmobiliaria. Un ejemplo en Valladolid	
El papel de los “grandes demolidores” en el proceso de construcción de la ciudad. El caso de Córdoba	

2. La práctica de la “protección patrimonial” no evita la “estrategia inmobiliaria” de la “demolición”.....	112
3. La ciudad que se construye sobre los despojos del pasado .....	113
<b>III. UNA LEGISLACIÓN QUE SANCIONA A LOS CENTROS HISTÓRICOS COMO “ESPACIOS TRADICIONALES” EXTINTOS .....</b>	<b>117</b>
1. Real Cédula de 1803 .....	119
2. Ley de 4 de marzo de 1915.....	120
3. Real Decreto-Ley de 9 de agosto de 1926 .....	121
4. Ley de 13 de mayo de 1933.....	124
5. Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.....	125
6. Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.....	129
7. Algunas consideraciones a este recorrido legislativo. ....	137
<b>IV. ALGUNAS EXPERIENCIAS EUROPEAS A PROPÓSITO DEL CONOCIMIENTO Y “PUESTA EN VALOR” DE LOS CENTROS HISTÓRICOS.....</b>	<b>141</b>
1. El soporte de la Planificación Urbana en la conservación de los Centros Históricos en el Reino Unido. Del Informe Buchanan al Plan de Bath.....	144
2. Conservación-valoración del Patrimonio y liquidación de la “insalubridad”, sin renunciar a la idea de “monumento”, como presupuestos para la “puesta en valor” de los Centros Históricos en Francia .....	154
3. La conservación de los Centros Históricos desde presupuestos urbanísticos, vinculándolos a las determinaciones de los Planes Reguladores Generales. El caso de Italia.....	166
El Plan de Asís, 1959	
El Plan de Bolonia, década años 60	
El Plan de 1962 y un ensayo posterior de Rehabilitación Residencial en Roma	

## SEGUNDA PARTE. LOS PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN EN LOS CENTROS HISTÓRICOS.

Una visión general de conjunto a lo largo de la geografía española .....193

### V. LAS VINCULACIONES TERRITORIALES QUE IMPLICAN A LOS CENTROS HISTÓRICOS. DINÁMICAS INMOBILIARIO-DEMOGRÁFICAS QUE AFECTAN AL TERRITORIO DE LA CIUDAD .....195

1. Hacia una tipificación territorial de los núcleos que contienen un Conjunto Histórico .....	199
Núcleos Dinámicos	
Núcleos Poco Dinámicos	
Núcleos en Recesión	
Núcleos en los que se observa una constante en la población y un aumento en el número de viviendas	
Núcleos en los que se observa una disminución de la población y apenas una variación en la producción inmobiliaria.	
2. Una comparativa Valladolid y Artziniega .....	209
3. De las dinámicas específicas de cada Núcleo Urbano a sus incidencias territoriales.....	214
Galicia	
Asturias y Cantabria	
País Vasco, Navarra y La Rioja	
Extremadura	
Castilla y León	
Valencia y Murcia	
Andalucía	
Cataluña	
Castilla-La Mancha	
Aragón	
Madrid	
4. Tipificaciones Territoriales resultado de la caracterización de los núcleos urbanos que contienen un Conjunto Histórico. ....	228
Territorios donde dominan los “núcleos urbanos dinámicos”	
Territorios donde dominan los “núcleos urbanos poco dinámicos”	
Baja densidad y regresión demográfica como acompañantes inseparables en los tipos que presentan un escaso dinamismo.	
Territorios donde se mantiene un equilibrio entre “núcleos dinámicos” y “núcleos poco dinámicos”.	
5. Territorio y Conjuntos Históricos. Una relación inequívoca entre ambas categorías espaciales.....	233
6. Los Centros Históricos desde la ciudad a la que pertenecen y en la que se integran .....	235

**VI. LAS RECIPROCIDADES CIUDAD-CENTRO HISTÓRICO. UNA CORRESPONDENCIA ENTRE ÁMBITOS URBANOS QUE EXPRESAN COMPORTAMIENTOS DIFERENTES.....241**

- 1. Unas dinámicas inmobiliarias que favorecen la exclusividad socio-espacial de los Centros Históricos ..... 242
- 2. La especificidad de las reciprocidades Ciudad-Centro Histórico observadas desde la realidad territorial de cada Comunidad Autónoma ..... 244
- 3. En el proceso de producción espacial Ciudad-Centro Histórico ha planeado el fantasma de las “viviendas vacías”, consecuencia de una excesiva producción de las mismas ..... 263
  - El caso de Ávila
  - El ejemplo de Salamanca

**VII. LA DIVERSIDAD DE UNAS TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS COMO EXPRESIÓN Y RESULTADO DE UN EXPOLIO PATRIMONIAL PROGRAMADO EN LOS CENTROS HISTÓRICOS.....275**

- 1. La ciudad de Valladolid como referente. .... 277
  - La “renovación urbana” sufrida por el Centro Histórico de Valladolid analizada mediante dos “trabajos de campo” que recorren los años 1960-2012
  - Concentración de transformaciones en torno a la Plaza Mayor, en consonancia con su caracterización como zona en “abandono-ruina”
  - La apuesta por la renovación-demolición de los restos de viviendas tradicionales siguiendo la estrategia previa del abandono y la ruina. Casos concretos acaecidos en el entorno de la Plaza Mayor
  - De un primer momento en el que se valora la “cantidad edificada” a un proceso posterior que apuesta por la “cualificación” del nuevo producto inmobiliario
  - Tendencia consumada como referencia a imitar. El caso de una demolición-renovación en plena Plaza Mayor
  - De una estrategia específicamente “central” a su extensión a “sectores periféricos” del Centro Histórico
  - Una estrategia común recorre el Centro Histórico de Valladolid: Aprovechamiento Urbanístico-intensidad edificatoria frente a “catalogación”, en paralelo a una pérdida de acogida residencial y demográfica
  - La tendencia del Centro Histórico a convertirse en una entidad exclusiva en su totalidad a medida que es despojado de su “complejidad originaria”
- 2. Una sistematización generalizada de “sustituciones-demoliciones” como procesos habituales en el ámbito de los Centros Históricos repartidos por el territorio español ..... 303
  - ¿Es Extremadura el territorio, relativamente, menos expoliado? ..... 308

3. Frente al importante elenco de “sustituciones-demoliciones” llevadas a cabo, se observa una escasez en las “rehabilitaciones” emprendidas .....	312
4. Un proceso rehabilitador que no está interesado en ser determinante..	317
El caso especial de Cartagena	
5. Las más altas cotas de rehabilitación se concentran en Cataluña .....	328
El caso del Raval, en el Casco Antiguo de Barcelona	

**VIII. DE LAS ARI A LA REGENERACIÓN URBANA. UN PROCESO DE IDA HACIA LA “REHABILITACIÓN” QUE DESEBOCÓ EN SU PROPIA DISOLUCIÓN .....339**

Madrid. Una experiencia paralela a las ARI a través de los llamados “Programas de Intervención Preferente”

¿Cuáles fueron los resultados derivados de la implementación de las Áreas de Rehabilitación Integrada?

**CONCLUSIONES .....355**

**EPÍLOGO. LA DECLARACIÓN DE LA MAGDALENA .....365**



## PRÓLOGO

A petición del profesor Alfonso Álvarez Mora, maestro de arquitectos urbanistas, compañero universitario y buen amigo de muchos años con sintonía de criterios urbanos radicales, prologo este libro sobre *La Liquidación del Espacio Tradicional. Los Centros Históricos en España, 1960-2015*, con el riesgo profesional que conlleva y asumo gustoso de antemano.

A primera vista de lector astigmático, la segunda parte del título podría parecer poca innovadora en su contenido, dada la profusión bibliográfica sobre Centros Históricos españoles; pero nada más lejos de la realidad. De corregir la miopía se encarga el rotundo enunciado inicial *La Liquidación del Espacio Tradicional*, toda una declaración de principios preñada de compromiso social urbano de izquierda, marca de la casa.

El reposo jubilar del profesor le permite reflexionar, con perspectiva temporal bien sedimentada, sobre esta fecunda línea de investigación, abierta por él hace 55 años. A la fundamentación teórico-práctica contribuyen una solvente bibliografía internacional, la docena de libros propios, 22 artículos y 3 Proyectos I+D+i, desarrollados con su competente equipo multidisciplinar del Instituto Universitario de Urbanística de la ETSA de la Universidad de Valladolid e investigadores de distintas regiones, sus estancias sabáticas en universidades italianas y francesas, los obligados trabajos de campo, la experiencia profesional como redactor de planeamiento urbanístico y patrimonial (Madrid, Valladolid, Córdoba, Salamanca, Segovia...) y la emisión de informes técnicos inéditos.

De la estructura del libro en dos partes, dedica la primera a debatir el estado de la cuestión de los Centros Históricos, estableciendo hipótesis correlativas que caracterizan las relaciones causales entre comportamientos demográficos y estrategias inmobiliarias, responsables éstas de las tensiones centro-periferia, y de los procesos de segregación, deterioro, invasión, sucesión, aniquilación y extinción del espacio tradicional, que no palían ni la catalogación selectiva, ni la legislación patrimonial, recurriendo al contraste de experiencias europeas con referencia a las buenas prácticas del Plan de Bolonia.

La oportunidad me invita a contribuir al debate profesional, siguiendo las líneas argumentales, que suscribo, del profesor Álvarez Mora. Entiendo necesario conceptualizar las distintas unidades morfológicas (en forma alguna unívocas en desarrollo y delimitación territorial) que conforman la ciudad

histórica espontánea, anterior al ensanche planeado: casco antiguo o núcleo genético fundacional (intramuros o no); centro histórico, conformado por el primero más los tejidos urbanos que se le yuxtaponen o superponen desde el medievo hasta mediados del XIX y primer tercio del XX, y conjunto histórico declarado, como delimitación administrativa que suele englobar el perímetro de la ciudad histórica. Y si a todo ello se une el marchamo de Patrimonio Mundial, se añaden dos arbitrariedades más: la pésima nominación de 'Ciudad Vieja', por el empeño de la UNESCO de traducir a las bravas la '*Old Town*', y la delimitación de los cuestionables, por inexistentes, perímetros de protección/amortiguación.

En el tránsito del XIX al XX, la ciudad histórica experimenta los primeros procesos transformadores contenidos en los Proyectos de Reforma Interior, que, bajo pretextos higienistas (de limpieza 'étnica'), imponen la renovación urbana de clase, abriendo la veda a la especulación del suelo y de la vivienda desamortizada, bienes escasos que trasmutan su tradicional valor de uso por el de nueva mercancía de cambio-renta en manos de los mayores contribuyentes urbanos. De ahí que en ciudades poco dinámicas (como Cáceres) la promoción del ensanche se demore, básicamente, porque el negocio reside en triturar primero la escasez del espacio interno tradicional, a lo que contribuyen las maquiavélicas Ley de Libertad de Alquileres y Ley de Expropiación Forzosa.

La transición de ciudad histórica o ciudad total a centro histórico de la nueva ciudad burguesa presenta diacronías temporales en función de las dinámicas urbanas, sociales y económicas de cada ciudad y región, y estrategias específicas de los agentes urbanos actuantes. La pérdida de su complejidad socio-funcional conlleva el desdoblamiento de la centralidad y gravedad urbanas y el inicio de la liquidación del espacio tradicional. El urbanismo de ensanche permite a la burguesía abandonar la convivencia no deseada del Espacio Tradicional, sustituir su complejidad social por la segregación socio-funcional, presumir de vivienda de prestigio y apropiarse de la nueva centralidad cívico-comercial representativa.

El centro histórico inicia así el largo éxodo hacia su declive programado, (morfológico, social, funcional y ambiental), sin otro recurso 'defensivo' que su declaración de Conjunto Histórico-Artístico, bajo criterios monumentalistas, sin garantías de preservación patrimonial por las ordenanzas municipales, ni de ordenación urbanística por ausencia de planeamiento.

En los primeros años 60, serán los Planes Generales de Ordenación Urbana los encargados, presuntamente, de "ordenar" el desgobierno heredado, pero el desarrollismo de la nueva ciudad vertical no lo permite. Ignoran el centro histórico o lo colmatan, según las dinámicas, y masacran la ciudad-jardín del ensanche (indefensa por encontrarse fuera del perímetro del conjunto histórico, no estar por ello protegida y no interesar su reconocimiento, ni catalogación como patrimonio construido) colmatándola con insípidos volúmenes edificados. Las Corporaciones Municipales abandonan sus responsabilidades de mejoras infraestructurales y de servicios en el centro histórico, por los escasos impuestos que perciben entonces y por la falta de rentabilidad electoral posterior.

Conforme a la genuina práctica hispana de reconstruir lo previamente destruido, los marcos normativos de la Constitución (art. 46) y de *la Ley 16/1985, de 25 junio, del Patrimonio Histórico Español* (LPHE) propiciaron la protección del patrimonio histórico-artístico de la ciudad heredada, y la obligatoriedad de redacción (art. 20) de Planes Especiales de Protección y Catálogos asociados.

El centro histórico se concibe, errónea y deliberadamente, como una isla ajena al organismo urbano. Planes y Catálogos protegen de forma selectiva las arquitecturas monumentales, pero no las populares, desentendiéndose del mantenimiento de residentes, de la repoblación con nuevos efectivos y de la revitalización multifuncional.

Cinco grandes contradicciones, despoblación, gentrificación, producción inmobiliaria, turistificación y terciarización, causalmente relacionadas, se concitan y solapan hoy en el reducido espacio físico de nuestros centros históricos, tensionándolos por ausencia de planeamiento y gestión.

Los sectores socialmente degradados, segregados, marginales y marginados, en despoblación continua por envejecimiento y carencias de recursos, donde los residentes-resistentes numantinos más frágiles se extinguen por la imposibilidad de migrar a las periferias, contrastan con los sectores de máxima centralidad y mayor simbolismo patrimonial, renovados y gentrificados para gente guapa cualificada y flotante, en plan reconquista de clase. Esta “repoblación” dista mucho de ser la deseada en las utópicas y fracasadas políticas de rehabilitación integrada.

En dichos sectores, la carencia de rehabilitación de arquitecturas populares (infraviviendas) y la nula promoción de vivienda pública se conjugan y contraponen con las fuertes presiones inmobiliarias privadas de construcción de nuevas viviendas de elevado precio de venta y alquileres para la demanda solvente.

Un tercer estímulo externo de mercado, la propiciada turistización de masas, invade el urbanismo y patrimonio de los Centros Históricos y reclama también pisos y apartamentos turísticos en las zonas centrales, un nuevo negocio especulativo para los opacos fondos de inversión, que renuevan o construyen inmuebles turísticos, y un factor más de despoblación y renovación.

Desde los años 80, a la búsqueda, también, de la nueva centralidad representativa, se une la terciarización institucional-administrativa, pública y privada, que viene colonizando los Centros Históricos, al tiempo que retroceden las actividades artesanales el comercio minorista tradicional. Acosado éste, en principio, por la competencia de las grandes superficies, la puntilla se la proporcionan hoy los comercios especializados y la restauración que atienden las demandas de los nuevos residentes y turistas, y el comercio digital que impone la despedida y cierre.

Frente a estas estrategias depredadoras privadas en cadena, las alternativas de las políticas públicas son: rehabilitación integrada para mantenimiento de residentes; promoción de vivienda pública para la repoblación con ósmosis social; la regulación efectiva del desenfreno especulativo de los pisos turísticos, y la devolución de la multifuncionalidad perdida. Todo ello desde el planeamiento urbanístico y patrimonial con la participación efectiva de la población residente. Los ayuntamientos, que tanto derrochan en cultura y turismo, tendrán que invertir primero en población, porque habitar es la función urbana por excelencia y consumir, por muy lucrativo, es un efecto secundario.

Mutaciones en cadena que permiten al profesor interpretar los centros históricos mediante la combinación de tres variables concatenadas: patrimonio-planeamiento-reproducción social. Propone sustituir el concepto contemplativo de patrimonio 'artístico' por el de patrimonio construido; adoptar la urbanística reformista italiana para ensamblar necesariamente las trayectorias vitales indisolubles de centro histórico-ciudad-territorio en las determinaciones del planeamiento general y especial, y recuperar la multifuncionalidad del espacio tradicional como territorio de reproducción social y no de renta de clase.

Desde 1982 al presente, los resultados prácticos de la rehabilitación integrada vienen siendo frustrantes, y la vigente *Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas* resulta inoperante por razones obvias, incluidas las contradicciones de su propio enunciado. No existe voluntad política de revisar la (LPHE'1985), obsoleta e inoperante, mientras se han revisado en cuatro ocasiones las legislaciones estatales de suelo-mercancía. Y los practicantes profesionales, que aún creemos en la ordenación urbana-patrimonial, si descansa en los tres pilares de planeamiento-gestión-disciplina, nos encontramos profundamente defraudados y frustrados.

En la segunda parte del libro, partiendo de las premisas antedichas, el profesor procede al contraste de sus hipótesis en núcleos urbanos españoles que contienen Conjuntos Históricos, a través del ingente e inédito estudio comparado de 250 casos, ubicados en 15 regiones españolas. Una aportación sin precedentes en la investigación sobre centros históricos en España. Así consigue una primera tipificación de cinco niveles de dinamismo sujetos al binomio población-producción inmueble.

A renglón seguido, dada su sensibilidad geográfica reconocida y el respeto al lugar (nada frecuente entre los arquitectos), trata de explicar los resultados a partir de la influencia que sobre ellos ejercen los condicionantes territoriales de las regiones respectivas, otorgándole al territorio el protagonismo que merece.

Descendiendo a la escala de ciudad, en el tercer análisis comparativo plantea las correlaciones centro-periferia, según el modelo urbano de renta de suelo, para luego extrapolarlas a las diversas situaciones regionales. Nada edificantes se muestran los resultados de las transformaciones urbanísticas, a partir de las sustituciones tipológicas, demoliciones y expolios patrimoniales programados

por los demolidores profesionales en los 66 centros históricos estudiados. Otra muestra muy representativa de casos y situaciones.

Ultima sus reflexiones cuestionando las políticas de rehabilitación de clase, la escasa operatividad de las Áreas de Rehabilitación Integrada (ARI) y la inoperancia de la ley de rehabilitación y renovación/regeneración urbanas.

Por alusiones a la región extremeña, (cuyos conjuntos históricos fueron estudiados por el doctor arquitecto José-Carlos Salcedo Hernández y el geógrafo Adolfo Chautón Pérez), me permito aportar un par de apuntes, sobre el conjunto histórico de Cáceres-ciudad, y sobre la desprotección patrimonial y el abandono urbanístico de los Conjuntos Históricos rurales.

Cáceres, Patrimonio Mundial desde 1986, no dispone de Plan Especial de Protección hasta 1990. De forma incomprensible, se mantiene aún vigente... En su casco antiguo, la función residencial nobiliaria, extinguida en 1970, fue sustituida por la rehabilitación elitista de las viejas arquitecturas patrimoniales, refuncionalizadas con nuevos usos institucionales, culturales, turísticos y universitarios. Sin embargo, en un dislate sin parangón entre planificación urbanística y universitaria, la función universitaria inicial fue desahuciada en 1995 a un campus periférico montaraz a 7 km, con los efectos negativos inherentes sobre la revitalización socio-funcional. El casco antiguo es un 'artístico' museo de piedra desvitalizado, que en 2019 contiene 344 habitantes en 7,98 ha, dentro del conjunto histórico de 62,5 ha con 5.974 habitantes, distribuidos en 1.756 inmuebles y 3.886 viviendas.

De los 30 conjuntos históricos declarados, 17 (57%) son rurales <5.000 habitantes, con implantación mayoritaria de 13 (76,5%) en la Alta Extremadura. De los 17 rurales, ninguno dispone de Plan General Municipal actualizado y vigente, lo que se traduce en desorden urbanístico, unido al ya irresoluble problema de la despoblación. La carencia paralela de Plan Especial de Protección afecta a 24 (80% del total), y, por supuesto, a todos los rurales, excepto a los núcleos urbanos de Cáceres, Mérida y Plasencia, al subcentro de Coria y a las agrovillas de Jerez de los Caballeros y Trujillo, con panorama desolador sobre el deterioro patrimonial, fruto del 'enorme' interés político por el mundo rural, no vaciado, sino voluntariamente desmantelado.

Las conclusiones del libro son categóricas y utópicamente propositivas: el centro histórico o espacio tradicional, compacto, complejo y multifuncional ha sido liquidado, para dar paso a un centro simplificado, apropiado por clases solventes y consumido por turistas foráneos; no puede entenderse, sino desde la íntima relación con la ciudad y el territorio, y el planeamiento ha realizarse sobre lo existente; no puede seguir concibiéndose como espacio exclusivo y segregado, sino como un fragmento más, pero el más representativa, del tejido urbano; ha de ser rehabilitado de forma integrada (morfológica, social y funcional), devolviéndole la multifuncionalidad perdida; cuando nuestras ciudades ya pierden población, carece de sentido (salvo para los promotores privados y

las corporaciones en idilio de talonario), seguir calificando suelo urbanizable en periferias de ensueño, cuando centros históricos, ensanches y periferias tradicionales precisan de rehabilitación integrada y atención prioritaria.

En suma, un visión inédita, comprometida y dolorosa de los aniquilados centros históricos españoles, a través del medio siglo de experiencia docente, investigadora y profesional del profesor urbanista Alfonso Álvarez Mora, que no encontrarán ustedes en la literatura oficial al uso.

Que disfruten de su lectura tanto como yo, y que de salud sirva.

Antonio-José Campesino Fernández  
Catedrático de Geografía Urbana y Regional  
Universidad de Extremadura  
Cáceres, septiembre de 2023

## **AGRADECIMIENTOS**

Se comprenderá que este trabajo ha tenido que ser fruto de una intensa colaboración entre un elenco de investigadores a los que he tenido el privilegio de dirigir y coordinar para que su labor resultase lo más eficaz posible. Esta colaboración se ha producido en el marco de tres Proyectos I+D+I que elaboramos entre 2006 y 2017, y en los que se trataron temáticas precisas relativas a la cuestión de los Centros Históricos en España. Para ello, emprendimos un análisis exhaustivo recorriendo los territorios de las diferentes Comunidades Autónomas que vertebran nuestro país. Y es en este recorrido en el que entran en escena los colaboradores-investigadores que desarrollaron tareas específicas de análisis mediante los “trabajos de campo” que se les encomendaron.

Es de destacar la labor de supervisión realizada por Enrique Rodrigo González, en su calidad de Técnico de Apoyo. Y las responsabilidades que, por Comunidades Autónomas, correspondieron a Elia Sáez Giráldez, Madrid; Cristina García Fontán, Galicia; Carmen Alcorta, País Vasco; Adolfo Chautón y José Carlos Salcedo, Extremadura; Marianela Motkoski, Cataluña; Soledad Rodríguez Leal, Cantabria; Sandra Berbes, Castilla y León; Manuel García García, Asturias; Isabel Reinoso, Andalucía. Especial mención merece la colaboración de Elena Fortes y Alejandro Cartón, al hacerse cargo de los “trabajos de campo” por territorios de Valencia, Murcia, Castilla-La Mancha, Aragón y Cataluña. Así como la de Víctor Pérez Eguíluz que, como becario del Proyecto, recorrió con mucho más detalle el territorio de Castilla y León, convirtiendo los resultados obtenidos en la base de su Tesis Doctoral. Marina Jiménez y María Castrillo, por su parte, se hicieron cargo de los “trabajos de campo” en las Comunidades de La Rioja y Navarra. Valoro, por otra parte, las conversaciones mantenidas con José Luis Lalana paseando por alguno de los Centros Históricos objeto de este estudio. Especial atención merece la asistencia que, en todo momento, hemos recibido de Antoni Peiret Carrera, Consultor CYLSTAT, Geógrafo, quien se hizo cargo de todas aquellos análisis estadísticos que tenían que ver con cuestiones demográfico-inmobiliarias presentes en los núcleos urbanos que contienen un Conjunto Histórico.

Ya que mi experiencia con los Centros Históricos, de los que este trabajo es heredero, se remontan a lo realizado en Madrid, durante las décadas de los años 70/80, no puedo menos hacer mención de aquellas personas, casi todas ellas, por entonces, estudiantes de Arquitectura, que me ayudaron en mis primeras andanzas en estos menesteres. Fueron, entre otros, José Paz Báez, Mariano de las Heras, Adolfo Terán, Fernando Velao, Purificación Fuente Pérez, Cristina del

Rey Lacroix, Isabel Serrano, Mercedes Peláez, Gustavo Catalán, Javier Bretón Dellmans, Miguel Ángel Crespo García, Laura Sánchez Paradela y Teresa Valcarce Labrador. Quiero destacar, por otro lado, a los profesores Rafael Mas y Carmen Gavira, ya desaparecidos, que con su conversaciones me ayudaron a superar los equívocos disciplinares que, por entonces, me asediaban.

Por último, mi agradecimiento a Juan Luis de las Rivas Sanz, por asistirnos en los Seminario de Investigación que reunían, periódicamente, a los miembros del Equipo, así como por la confianza que siempre ha puesto en mi persona. Y, por supuesto, a Antonio Campesino por no faltar, tampoco, a nuestros Seminarios, y privilegiar este libro con el prólogo que le ha dedicado.

## **LOS PROLEGÓMENOS. UNA REFERENCIA HISTÓRICA OBLIGADA. EL BARRIO DE POZAS DE MADRID, O EL RELATO DE UN DESAHUCIO**

Todo estaba programado. Ninguno de los vecinos del Barrio de Pozas podría imaginar la maldición que se iba a cebar con todos ellos, menos aún, la pesadilla que se instalaría en sus vidas. En tan sólo nueve meses, sin que ninguno de los casi cuatrocientos vecinos lo sospechasen, se tomaron decisiones de esas que sólo persiguen quebrar vidas, ahuyentar la felicidad, porque así lo requerían los intereses de los más poderosos. Esta vez, aquellos que estaban representados por una Inmobiliaria que emergía como estandarte, parece ser, de ese “buen hacer” que, con orgullo patrio, propagaba la España negra de los años 60. Inmobiliaria que fue adquiriendo, una a una, la casi totalidad de las viviendas que componían dicho barrio, hasta 19 de 20.

El tiempo transcurrido entre julio de 1966 y abril de 1967, meses en los que se gestó, tomándose decisiones precisas, la desaparición del Barrio de Pozas, constituyeron el arranque de un proceso que ha enrojecido, para siempre, a los gestores de nuestras ciudades. Todo comienza con un escrito, redactado por el arquitecto de la citada Inmobiliaria, como entidad propietaria de las viviendas del Barrio de Pozas, en el que, recurriendo a una retórica disciplinar, expuesta desde unos intereses de clase muy concretos, planteaba la “inadecuación de las viviendas”, es decir, su “ruina urbanística”, lo que quiere decir que tenían que ser inscritas en el Registro Municipal de Solares, al carecer de esas virtudes que las asimilasen a su condición de viviendas habitables. Y no se las consideraba viviendas, no porque no se pudiese vivir en ellas, lo que no se correspondía con la realidad, sino porque no “rentaban”, en términos urbanísticos, lo que le correspondía según la normativa vigente, en una palabra, su volumen construido estaba por debajo de 50% del permitido. Tan sólo tres meses después de adoptada esta posición, y una vez que las “viviendas inadecuadas”, así calificadas, fueron inscritas como “solares”, comenzaron los derribos, los que darían paso a un Proyecto de Ordenación que se presentó al Ayuntamiento de Madrid, en diciembre de 1966, tan sólo cinco meses después de proceder a la calificación del barrio como “solar”. De esta manera, todo estaba preparado para dar el golpe definitivo, aquel que entusiasmó a los accionistas de la Compañía Metropolitana, la única responsable que estaba agrediendo a un barrio popular madrileño.

La Junta de Accionistas que celebró esta Compañía, en marzo de 1967, da fe de estos intereses. Allí se habló, qué ironía, de los problemas de la vivienda pendientes de resolución; de la gran necesidad que existe en el mercado de viviendas, oficinas y otros locales para ser arrendados; de las facilidades que hay que dar a empresas y particulares, para asegurar el capital que acude a estas inversiones. Allí fue donde se anunció que la Compañía tenía el propósito de encontrar, qué casualidad, ya que, por entonces, ya era suyo, un solar en el centro de Madrid en el que coincidieran las condiciones por ella apetecidas. De esta manera, anuncian que, en su día, llegaron a unos acuerdos previos de compra de una parte importante del activo de la Sociedad Inmobiliaria Pozas, la cual no era más que un apéndice de la Compañía Metropolitana, la que estaba haciendo su trabajo sucio, procediendo a la adquisición paulatina de las casas del Barrio de Pozas, inscribiéndolas en el Registro Municipal de Solares y proponiendo el correspondiente Proyecto de Ordenación.

La “mala conciencia”, imposible de ocultar por parte de esta Compañía, le hace declarar ante sus accionistas que las casas del barrio fueron construidas hace más de cien años; que su estado es ruinoso; que están abandonadas, incluso demolidas; que su “volumen edificado” era insuficiente, lo que hace que desentone grandemente con su singular emplazamiento, es decir, todo lo que se había argumentado, con anterioridad, para justificar su inclusión en el Registro de Solares. Y, lo más interesante de todo, es que se informa a los accionistas que se ha estudiado un anteproyecto de ordenación y nueva edificación, cuyo Plan Parcial ha sido aprobado inicialmente por el Excelentísimo Ayuntamiento, y que responde, por su categoría e importancia, al solar que se le está preparando, formando un conjunto de características excepcionales. Termina la Junta de Accionistas haciendo una referencia a la magnitud del proyecto a realizar, señalando sus características esenciales y la gran importancia que encierra, no sólo para la Compañía, sino para la Capital de España, reafirmando la confianza del Consejo en este nuevo proyecto, el cual redundará en beneficio de los señores accionistas, a los que permitirá realizar una atractiva inversión con amplio panorama de futuras ampliaciones de capital.

Un mes antes de la celebración de esta Junta de Accionistas, en febrero de 1967, comenzaron a comunicar a los vecinos, por parte de la Inmobiliaria, la situación en la que se encontraban sus viviendas, tan sólo pendientes de que fuesen abandonadas al recaer sobre ellas su condición de “solar”. El Ayuntamiento supedita la concesión de licencias, como no podía ser de otra manera, a que se proporcionen viviendas a los inquilinos y comerciantes a “satisfacción del Ayuntamiento”. El Alcalde, por entonces, Arias Navarro, dijo que se habían recibido una serie de telegramas de los vecinos afectados por el Proyecto de Ordenación que se había presentado para su aprobación, ya que sentían la natural inquietud sobre el futuro que se les podía deparar. “Pero dicho Proyecto, del que se habló en la Junta de Accionistas de la Compañía Metropolitana, queda supeditado, según declaró el Alcalde, a que, previamente, y a satisfacción del Ayuntamiento, se resuelva el alojamiento de los inquilinos y la dotación de las correspondientes viviendas”.



Figura 1. Barrio Pozas final siglo XIX.

Y es así cómo comienza la lucha por un “espacio social” que se reivindica como necesario e imprescindible, aunque los resistentes, como nos ha enseñado la historia, constituían, tan sólo, una minoría consciente que se dejó escuchar como si tronara todo el barrio al unísono, minoría que comprendió cómo el miedo de los demás les hizo claudicar y aceptar las condiciones impuestas por la Inmobiliaria. La Inmobiliaria tenía prisa por acordar con los vecinos las condiciones que mejor le convenían para no alargar, demasiado, su presencia en el barrio, mucho más, cuando ya habían procedido, algunos de ellos, a presentar reclamaciones judiciales en forma de recursos.

Es muy revelador, en este sentido, el ofrecimiento que se les hacía, proporcionándoles viviendas, en venta o alquiler, incluso, una cantidad para hacer frente a los gastos de mudanza. Y si preferían una indemnización, se la daban siempre que no recurriesen la inscripción en el Registro de Solares de la que habían sido objeto sus viviendas. Los resistentes fueron, naturalmente, los que renunciaron a aceptar las viviendas que les ofrecía la Inmobiliaria, así como a la indemnización correspondiente. Era el precio que tenían que pagar si querían seguir adelante con el recurso que habían interpuesto contra la inclusión de sus viviendas en el Registro Municipal de Solares.

El relato del Proyecto, la justificación del nuevo artefacto, sustituto del Barrio condenado a morir, encierra toda una retórica que tan sólo convence a los promotores del mismo. Se decía, por ejemplo, que “...se ha planteado la nueva ordenación 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, con relación a la ciudad, entre el centro y espacios verdes muy importantes... el uso previsto de hotel de cinco estrellas, apartamentos, viviendas y oficinas de lujo, locales comerciales,

centros de reunión y espectáculos... se sanea el conjunto de casas totalmente insalubres y ruinosas y casi deshabitadas que actualmente ocupan los terrenos, y que por su aspecto e inadecuadas condiciones de habitabilidad, desde grandemente de su entorno urbano y se resuelve el problema urbanístico del sector". Así se expresaba el arquitecto de la Inmobiliaria, en la Memoria del Proyecto de Urbanización que se presentó en diciembre de 1968, aprobado, definitivamente, como Proyecto de Ordenación, ese mismo mes, por la Comisión Ministerial encargada de ello.

Todo está, por tanto, reglamentado para que se pueda proceder, sin ningún tipo de resistencia que suponga respaldo legal alguno, a los desalojos que liberasen las viviendas de los inquilinos que las habitaban: Su condición forzada de "viviendas inadecuadas", su inclusión en el Registro Municipal de Solares y, como colofón, la aprobación de un Proyecto, ya sea de Ordenación o de Urbanización, que produjese un "espacio de renta" en detrimento del "espacio de reproducción social" eliminado. A partir de ahora, entra en escena la "guerra", legal para unos, injusta y desoladora para otros. El "campo de batalla" se estaba preparando, campo en el que sucumbirán todos, los más débiles y, también, los más resistentes. Aquellos, porque prefirieron la paz a cambio de un mísero estipendio. Fueron los más. Y los "resistentes", que los hubo, y con qué coraje, ¿qué pedían?, nada más y nada menos que el "derecho a la ciudad".

El procedimiento seguido supuso comunicar, a todos los vecinos, la inscripción de sus viviendas en el Registro Municipal de Solares, durante el año 1968; la aprobación del Proyecto de Urbanización, por parte de la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid, con fecha 19 de diciembre de 1968; dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo..., del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, en relación con los artículos... de la Ley de Expropiación Forzosa de 26 de abril de 1957, para determinar y abonar la indemnización que corresponda. Por todo lo cual, se requería la comparecencia de los vecinos, provistos del contrato de arrendamiento correspondiente y del último recibo de alquiler, el día 20 de febrero de 1968, a las diez horas, en esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Negociado de Registro Municipal de Solares. Cumplido lo cual, se procedió a las demoliciones correspondientes, con el denominador común de que "...estando totalmente desalojada de inquilinos se procede a la redacción del presente proyecto que comprende las obras de demolición...".

Pero, con lo que no contaban las autoridades municipales era con que algunos vecinos, no la mayoría, ciertamente, no aceptarían el ultimátum ofrecido por el Ayuntamiento. El 5 de julio de 1969, se procedió al desahucio de seis familias, las cuales opusieron una seria resistencia para abandonar sus casas. Todavía quedaban, por entonces, unos 50 vecinos que aún no habían sido desalojados. Los que resisten argumentan que han recurrido la inclusión de sus viviendas en el Registro Municipal de Solares, también, que los Servicios Técnicos del Ayuntamiento han detectado algunos errores en el Proyecto de Urbanización



Figura 2. Barrio Pozas antes de su demolición. Años 60.

aprobado, lo que invalidaría, por el momento, las acciones de desalojo que se estaban emprendiendo. Después de mucho resistir, de proceder a múltiples desahucios, que eran inapelablemente interrumpidos por la oposición que forzaban los vecinos del barrio, llega, el 11 de abril de 1970, la noticia esperada. Se trataba, nada más y nada menos, que de la estimación, por parte de la Audiencia Territorial de Madrid, del recurso interpuesto por los resistentes del Barrio de Pozas, donde se especificaba que: "... El acuerdo de la Gerencia Municipal de Urbanismo infringe la ley del Suelo y el correspondiente reglamento al incluir en el Registro de Solares fincas urbanas cuyos coeficientes de edificación actual es superior al 50% señalado por la legislación. No está demostrada la necesidad de que tengan que ser derruidas las edificaciones de litigio. Fallamos, que estimando el recurso contencioso administrativo interpuesto contra el acuerdo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid, que mandó incluir en el Registro de Solares..., debemos declarar y declaramos la nulidad de la resolución impugnada, por contraria a derecho".

Hecho insólito, ya que suponía, entre otras cosas, que se podían parar las acciones de la todo poderosa Compañía Metropolitana, que no valían procedimientos tortuosos encaminados a desposeer de sus viviendas a los que reclamaban sus derechos como ciudadanos. Aunque se trataba de una sentencia recurrible, además de producirse cuando los escombros del barrio ya simulaban barricadas liberadoras que facilitaban el atrincheramiento de los vecinos que aún resistían, supuso, al menos, un alivio para posicionar a dichos resistentes en su empeño por permanecer en el barrio. De hecho, cuando se intentó desahuciar a la familia de un conocido autor teatral, Lauro Olmo, tuvo que suspenderse porque, "...al encontrarse en periodo probatorio el recurso contencioso administrativo... impugnatorio de la simple declaración de ruina de la casa de autos, presentado

por la familia Olmo, en su momento, para defender la integridad de su vivienda, el desalojo, con la consiguiente demolición, haría imposible la práctica de la prueba pericial”.

Realmente, lo que se estaba urdiendo era tratar de acabar con esa resistencia vecinal, casi testimonial, antes de que los Tribunales de Justicia diesen su última palabra, como si los interesados en la operación urbanística emprendida temiesen una sentencia judicial adversa a sus intereses. Así es cómo lo expresaba un artículo de prensa, “El Barrio de Pozas y la Especulación del Suelo”, aparecido en el *Nuevo Diario*, en 1970: “...la forma en que el Ayuntamiento, amparándose en interpretaciones legales apuradas y, en cualquier caso discutibles, y queriendo consumir el desalojo antes de que los Tribunales puedan decir si la decisión fue o no correcta, ha dado estado legal a una especulación que significa multiplicar por ciento el valor de las compras realizadas, y nos demuestra que la conciencia pública aún no ha entendido cual es el signo de nuestro tiempo...el Ayuntamiento tiene prisa. Se intenta por todos los medios dejar vacío el barrio de Pozas. Pero los Tribunales todavía pueden determinar si fue contrario a derecho inscribir como solar unos terrenos en los que existían viviendas sólidas y sin amenaza de ruina. No sería la primera vez que un Ayuntamiento se viera en la necesidad de pagar daños y perjuicios en concepto de indemnizaciones por una acción que no protegía los intereses municipales, sino los de determinados grupos financieros”.

Se suceden intentos tras intentos de desalojos, continuando la presión a los vecinos, en especial, a la familia del escritor Lauro Olmo, a quien se le instó, una vez más, a abandonar su vivienda, un 24 de noviembre de 1970, el día siguiente de habersele comunicado el fallo de la Audiencia Territorial acordando la suspensión del Decreto de la Gerencia de Urbanismo, por el que se ordenaba el desalojo de su vivienda. Informes contradictorios sobre su situación de ruina, como el que redactó el arquitecto Fernando Chueca, a petición de los vecinos, impidieron, por el momento, el nuevo desahucio emprendido. Dicha familia, la última que permaneció en el barrio, aguantó hasta febrero de 1972. Para entonces, reciben una notificación de la Sala Cuarta del Tribunal Supremo, en la que se certifica, “... Que la apelación.....contra sentencia dictada por la Sala Segunda de lo Contencioso Administrativo de la Audiencia Territorial de Madrid, sobre ruina de la casa...se encuentra en tramitación y no se ha dictado sentencia por este Tribunal Supremo sobre la declaración de ruina de la finca mencionada”. Sin embargo, aún pendiente de este importante trámite, el Ayuntamiento no duda de sus poderes e intenta, esta vez, de manera definitiva, el desahucio de la familia Olmo, a pesar del informe que contradice su presunta ruina, y de que alegue que sigue pendiente el fallo del Tribunal Supremo. Pero, llega el día fatídico, ese 11 de febrero de 1972. En un último acto de desesperación, esgrime una certificación de la Sala Cuarta del Tribunal Supremo, en la que se dice que su apelación “se encuentra en trámite y no se ha dictado sentencia sobre la declaración de ruina de la finca mencionada”. Pero, el Ayuntamiento lo desaloja, basándose en un auto de la Sala Cuarta del Tribunal Supremo, de 15 de diciembre de 1971, en el que se dice “El interés privado debe ceder ante las consecuencias previsibles de una prolongación del peligroso estado de la casa”, “...ya que si



Figura 3. El Centro-Terciario.

prosperase en cualquier instancia el procedimiento principal, siempre cabría una indemnización de los perjuicios derivados del desalojo, nunca tan graves como los que pudieran originar el derrumbe o hundimiento de una construcción habitada”.

Nuestra reflexión final es que no es necesario recurrir a apelaciones, recursos, normas, pareceres, por no mencionar la ruina, el deterioro o la “inadecuación” de las viviendas, para entender estos atropellos. Basta con la sabiduría popular para saber de qué estamos hablando. Una cancioncilla, cantada por el Madrid de entonces, decía lo siguiente:

“¿Qué culpa habéis cometido?  
A nadie la culpa extraña.  
La culpa es haber nacido,  
sobre uno de los solares  
más cotizados de España”.

Dos años más tarde, en 1974, el Tribunal Supremo dictó sentencia definitiva a favor de los vecinos del Barrio de Pozas, en realidad, a favor de la familia de Lauro Olmo, reconociéndose que las viviendas no debían haberse incluido en el Registro Municipal de Solares al no computar un volumen construido por debajo del permitido. Pero, para entonces, el Barrio ya no existía, y El Corte Inglés, levantado sobre unos cimientos henchidos de resistencia ciudadana, acababa de abrir sus puertas para solaz de los madrileños.



## **Primera Parte**

# **LA CUESTIÓN DE LOS CENTROS HISTÓRICOS**



# I. LA ETERNA CUESTIÓN DE LOS CENTROS HISTÓRICOS

## 1. La idea que se nos ha transmitido de los Centros Históricos

El tratamiento del que han sido objeto los Centros Históricos se ha planteado, en general, cómo una cuestión que, aunque hipotéticamente enmarcada en el contexto global de la ciudad, sólo implicaba, en teoría, a sus ámbitos urbanos propiamente dichos. Al menos, esta ha sido la idea que se nos ha querido transmitir, es decir, observar y tratar los Centros Históricos como fragmentos de la “ciudad total” que no requerían, necesariamente, relaciones concretas con esta última para proceder a su conservación y recuperación, y puesta en valor. Se estaba desarrollando un entendimiento de los Centros Históricos, por tanto, como categorías espaciales singulares, como objetos para cuya recuperación sólo se requerirían “ideas” y “técnicas” específicamente pensadas para ser aplicadas en sus ámbitos espaciales específicos.

Es así cómo se podía proceder a todo tipo de excepciones en el tratamiento de los “espacios históricos”, por cuanto, bajo esta óptica, los Centros Históricos se manifestaban, y se daban a entender, como lugares que se bastaban a sí mismo, es decir, como fragmentos de la “ciudad total” de los que se requerían, únicamente, la adaptación-actualización de sus formas-contenidos heredados, sin necesidad de atender a una Ordenación Urbanística General que los incorporase, decididamente, a los requerimientos funcionales que exigía la totalidad territorial a la que pertenecían.



Figura 4. Arévalo



Figura 5. Dos aspectos del Centro Histórico de Salamanca.

Este ha sido, decimos, el pensamiento que se nos ha transmitido, a propósito de cómo deberíamos entender el comportamiento de los Centros Históricos, pensamiento contextualizado, qué duda cabe de ello, en un marco ideológico que nos estaba forzando a considerar a estos lugares como ámbitos cuyos comportamientos espaciales dependían de ellos mismo, no requiriéndose, para ello, un tratamiento, necesariamente urbanístico, que los vinculase con la totalidad de la ciudad en su conjunto. Se han considerado estos “espacios históricos”, y así se ha pensado de ellos, como fragmentos urbanos que no necesitaban ser interpretados en el marco de la ciudad total, donde sólo era posible implementar intervenciones urbanístico-arquitectónicas independientemente de aquellas que se correspondían con el resto de la ciudad. Y si la interpretación que se ha hecho de los Centros Históricos ha sido, casi siempre, para reivindicar su indiscutible pasado, como origen y base espacial de la ciudad a la que pertenecen, mucho más se ha insistido en ello, y se ha tomado como base metodológica, para individualizar propuestas de proyecto que justificasen intervenciones individualizadas directamente aplicadas a estos “espacios históricos”.

Esta idea que se nos ha inculcado de los Centros Históricos, sin embargo, estaba ocultando su verdadera realidad. Queremos decir con esto que estos lugares, a pesar de la “versión oficial” que de ellos se divulgaba, mostrándolos como exclusivas “piezas monumentales”, no han dejado de estar asumiendo específicas intervenciones urbanas identificadas con problemas concretos relacionados, por ejemplo, con su condición de lugares vinculados con la “centralidad urbana”. Y ello, a pesar de su condición de ámbitos en los que sólo debían plantearse, según posturas oficiales, intervenciones que realizasen su conservación como ámbitos monumentales. Los Centros Históricos, sin embargo, han asumido, en muchos casos, operaciones de “renovación urbana”<sup>1</sup>, ya que con ello estaban respondiendo, como no podía ser de otra manera, a lo que se les estaba requiriendo desde la globalidad urbanística identificada con la ciudad en su conjunto.

Este ocultamiento impedía, por otra parte, que se pusiesen al descubierto las determinaciones que los Planes Generales Municipales de Ordenación Urbana imponían en los ámbitos de los Centros Históricos. Se ha intentado presentarlos, en este sentido, como universos ajenos a lo que se estaba planteando fuera de ellos, es decir, como “reservas culturales” frente a lo que era inevitable que sucedía más allá de sus límites. No olvidemos, por otra parte, que si algo se ha mostrado como una práctica obsesiva, a la hora de valorar y proyectar específicas operaciones urbano-arquitectónicas en los Centros Históricos, ha sido la idea de limitar su campo de actuación, es decir, el convencimiento generalizado de que toda actuación en la Ciudad Histórica suponía su delimitación como “fragmento

---

1 Ver, Álvarez Mora, A. *La remodelación del Centro de Madrid*. Madrid, 1978

autónomo”, ajustando, rigurosamente, su ámbito territorial como si aún no hubiese abandonado su condición originaria de “espacio medieval”<sup>2</sup>.

Se nos ha querido convencer, en suma, que lo requerido por el espacio de los Centros Históricos era algo excepcional, algo que estaba al margen, y por encima, de requerimientos expresados desde la ciudad en la que se integraban. La realidad, sin embargo, era muy diferente, ya que estos requerimientos, al expresar lo que se le estaba exigiendo a la totalidad de la ciudad, también, al Centro Histórico, estaban condicionando todo tipo de actuaciones en éste último. El problema a plantear, y a resolver, en estas circunstancias, debería consistir en establecer relaciones estrictas, rigurosas, entre lo que se le exige, desde el Planeamiento Urbano, a la ciudad en su conjunto, y lo que está reservado, en el marco de dicho Planeamiento, para el Centro Histórico. En otras palabras, establecer relaciones precisas entre el comportamiento socio-espacial que exhibe el conjunto de la ciudad, y lo que este comportamiento condiciona y determina aquel que se expresa en el espacio de los Centros Históricos.

Bien entendido que la razón fundamental de todos estos equívocos, que se asumen ante la idea de que existen ámbitos urbanos que están al margen de los efectos que dimanan del “proceso de construcción de la ciudad” en su conjunto, sobre todo, los Centros Históricos, la razón de ello, decimos, es que se elude la comprensión de estos últimos fuera de su entendimiento como “espacios tradicionales”<sup>3</sup>. Merodear en torno al concepto de Centro Histórico, al margen de su consideración como “espacio tradicional”, supone hacer caso omiso de una de las cuestiones más importantes a tener en cuenta a la hora de conocer, con rigor, el proceso de formación histórica de la ciudad. Nos referimos al hecho, formulado, al menos, como hipótesis, de que el proceso de producción histórico de la ciudad ha sido el resultado de las continuas “desagregaciones socio-espaciales”<sup>4</sup> que, desde tiempos inmemoriales, han protagonizado sus originales “espacios tradicionales”, los que se remontan a tiempos tardo-medievales, entre otros, los que, con el pasar de los años, fueron adoptando la nomenclatura de Centros Históricos.

2 Es sintomático, en este sentido, observar, en algunos documentos de Planeamiento de concretas ciudades francesas, las que disponen de un “centro histórico”, de un “sector salvaguardar”, tal y como se establece en La Ley Malraux, ya citada, cómo las determinaciones derivadas de dicho Planeamiento, establecen una “delimitación normativa” para el “sector a salvaguardar”, indicando, con ello, que su futuro no es ajeno a lo que se deriva de aquellas “determinaciones”

3 Estamos hablando de los ámbitos espaciales, de origen medieval, que han mantenido su “complejidad”, “compacidad” y “heterogeneidad funcional”, hasta muy entrado el siglo XIX, coincidiendo con los orígenes de la “ciudad moderna”, con la “ciudad del capital”, cuando ese espacio comienza a “desagregarse” y a reconvertirse en lo que hoy denominamos como Centro Histórico.

4 Entendemos la ciudad, desde un punto de vista histórico, como el resultado de un proceso continuo de “desagregación socio-espacial”. Ver, Álvarez Mora, A. “La Ciudad como producto social histórico. Entre su ‘valor de uso’, como espacio de ‘reproducción social’, y su ‘valor de cambio’ como ‘espacio de renta’”. En, *Reflexiones Urbanísticas. Un pensamiento de clase para el entendimiento de la ciudad*. Dossier 4, Instituto Universitario de Urbanística, Universidad de Valladolid. Valladolid, 2019.



Figura 6. Centro Histórico de Valencia, Barrio del Carmen.

Podemos establecer, en este sentido, la hipótesis de que el tratamiento de que han sido objeto los Centros Históricos, ha obedecido, en cada momento, a la relación que se ha planteado, de forma muy estrecha, entre el Planeamiento Urbanístico, o Proyecto de Ciudad, al que se ha visto sometida la globalidad del territorio municipal en el que se integran; a las determinaciones que han impuesto los procesos de producción de la Renta Urbana<sup>5</sup>; y al desarrollo conceptual de la Disciplina Urbanística, por lo que se refiere, sobre todo, a aquellos aspectos que tienen que ver con la evolución del Concepto de Patrimonio.

Los Centros Históricos, en este sentido, han adoptado un papel en consonancia con lo que se estaba planteando en el marco territorial al que pertenecían y debían su razón de ser, asumiendo intervenciones urbanísticas que han dependido, en última instancia, de los requerimientos impuestos por la “renta del suelo”, es decir, atendiendo a beneficios económicos consensuados, los que se derivan del uso, y “abuso”, que se hace de los “lugares históricos”. Y todo ello, al amparo de un sentimiento colectivo, auspiciado ideológicamente, que ha ido adoptando actitudes diferentes con respecto a la conservación del patrimonio<sup>6</sup>.

Cuando esta actitud, por ejemplo, ha deambulado por circuitos culturales comprometidos, casi en exclusiva, con concepciones “histórico-artísticas”, el Centro Histórico ha sufrido un desamparo total, lo que ha permitido un desarrollo de la “renta urbana” tan importante como demolidor, ya que la

5 Ver, *La Ciudad como producto...* Ob. Cit.

6 Utilizando estas tres variables, *Planeamiento Urbano, Renta del Suelo y Concepto de Patrimonio*, nos alejamos de un comportamiento único, y universal, al que, irremediablemente, se aferran los Centros Históricos, para relativizarlo en el marco de una comprensión de los mismos como “productos sociales diversos”. Se trata, fácil es comprenderlo, de una proposición personal, derivada de mi experiencia en este campo.

“catalogación monumental”, propuesta en dichas ocasiones, abría el camino para la demolición-sustitución del resto del “patrimonio” no catalogado. Cuando esas consideraciones “histórico-artísticas”, por el contrario, han tenido que ser compartidas con aquellas otras en las que se consideraba la valoración de lo “edificado”, ya fuese “artístico” o no, es decir, al entender el Centro Histórico, del mismo modo que la ciudad en su conjunto, como “patrimonio edificado”,



Figura 7. La demolición del Centro Histórico de Valladolid.

ese desamparo se atenuaba, lo que ha condicionado un desarrollo de la citada “renta del suelo” en función de cotas de beneficio, si cabe la expresión, mucho más “racionales”<sup>7</sup>.

Queremos decir, con todo esto, que si bien los Centros Históricos nos han sido presentados como fragmentos de la ciudad total que, pretendidamente, gozaban de cierta autonomía, a la hora de hacer frente a sus problemas, implementándose en sus ámbitos específicas intervenciones urbanísticas tendentes a su conservación y puesta en valor, en realidad, dichas intervenciones obedecían, y no eran ajenas, a los condicionantes derivados de las relaciones que se estaban produciendo entre Planeamiento-Proyecto de Ciudad, producción de “rentas urbanas” y desarrollo de la Disciplina Urbanística, sobre todo, como queda dicho, por lo que se refiere a aquellos aspectos que han tenido que ver con lo que se entendía por “patrimonio”. Dichas intervenciones no han sido nunca ajenas a lo que demandaba la ciudad en su conjunto, estando estrechamente vinculadas, por el contrario, con su proceso de construcción catapultado desde los requerimientos que imponía la “renta del suelo”. Los Centros Históricos, su comportamiento socio-espacial, han respondido a dichos requerimientos, independientemente de las valoraciones “artístico-patrimoniales” de que hayan sido objeto.

Las contradicciones surgidas del comportamiento socio-espacial que expresaban, y expresan, los Centros Históricos, vinculadas, como no podía ser de otra manera, a las “rentas del suelo” que se les exigen, en paralelo a su puesta en escena como si fuesen independientes con respecto a la ciudad en la que se integran y a la que sirven, han constituido el argumento más habitual que ha caracterizado las posiciones adoptadas con respecto al dilema “qué hacer con los Centros Históricos”. Por un lado, en efecto, se produce un reconocimiento local de los mismos, siendo objeto de tratamientos como fragmentos autónomos. Pero, por otro lado, dichos fragmentos, como no podía ser de otra manera, están sometidos a las directrices generales que emanan de su condición de pertenencia a una realidad territorial que los engloba, los dirige, los gestiona e, incluso, los proyecta.

Esta dicotomía se ha expresado, sobre todo, en la medida en que se potenciaban “ordenaciones singulares”<sup>8</sup> en dichos ámbitos, favoreciendo su distanciamiento con respecto al resto de la ciudad, lo que los hacía emerger como fragmentos privilegiados, justificándose tal actitud por razones históricas,

---

7 La experiencia del Plan de Bolonia se desarrolló en el marco de estas ideas. Ver, Cervellati, PL; Scannavini, R; De Angelis. *La Nuova Cultura della Città*. Milán. 1978.

8 Se suelen permitir, con cierta frecuencia, desarrollos edificatorios en los Centros Históricos que obedecen más a su condición de “lugares centrales”, asumiendo, en este sentido, demandas específicas que dimanarían del propio desarrollo de la ciudad, que a medidas para incidir en su conservación. En la delimitación oficial del “centro histórico” de Madrid, tal y como aparece en el Plan de Reforma Interior del Casco Antiguo, aprobado en 1975, por ejemplo, se elude la Gran Vía y el amplio sector que está bajo su influencia, ya que de lo contrario hubiere sido contradictorio con su desarrollo inmobiliario de carácter terciario.



Figura 8. El Centro Histórico de Úbeda.

es decir, por representar dichos fragmentos el espacio donde se aglutinaba lo más singular y específico de la ciudad en su conjunto. Este distanciamiento, sin embargo, no era más que la forma en la que se expresaba su condición de “centro”, es decir, su calidad de ámbito espacial al que se le estaba asignando el papel de reproductor de “rentas urbanas” privilegiadas<sup>9</sup>, como privilegiadas eran

<sup>9</sup> Sobre todo, de las llamadas “rentas diferenciales”, “rentas de posición”. Ver, Campos Venuti, G. *La Administración del Urbanismo*. Barcelona, 1971.

las formas de vida que se impulsaban, vía Planeamiento y Proyecto, en dichos lugares<sup>10</sup>.

El conocimiento resultante de analizar la relación “Planeamiento-Rentas Urbanas-Patrimonio”, por tanto, es el que nos va a proporcionar una respuesta a este fenómeno, respuesta contextualizada en tantos momentos históricos como formas ha adoptado dicha relación. En función de ella, en efecto, se van a ir expresando las diferentes formas de intervención que se han ido produciendo en la Ciudad Histórica, de ahí que establezcamos la hipótesis de que dichas intervenciones se han ido diversificando en la medida en que dicha relación ha ido adoptando contenidos diferentes. Podemos establecer, en este sentido, tantas “generaciones de intervenciones” en los Centros Históricos, como formas diferentes ha ido adquiriendo la relación citada<sup>11</sup>.

En el marco de dicha relación, sin embargo, el comportamiento socio-espacial de los Centros Históricos se debate bajo el determinante que ejerce, en última instancia, la “Renta Urbana”, la cual impulsa y garantiza los contenidos funcionales propuestos desde el “Ordenamiento Urbanístico” en todas sus modalidades, ya sean Planes Generales o Planes Especiales de Conservación, condicionando, a su vez, el tipo de “catalogación patrimonial” que se proponga, es decir, la manera de proceder a la “conservación” de los Centros Históricos.

En esa triple relación, por tanto, es la “renta urbana” la que determina el “planeamiento”, y la que consiente la “catalogación” más apropiada, para que todo ello no contradiga los intereses inmobiliarios puestos en juego. Bien entendido que los Centros Históricos no son ajenos a los intereses de la “renta del suelo”, lo que quiere decir que tanto el “planeamiento” que se les aplique, por muy Plan Especial de Conservación que se trate, así como la “catalogación” que se les impongan, no gozarán de autonomía disciplinar más allá de lo que le exijan los requerimientos de la ciudad en su conjunto.

Todo ello, sin dejar de tener en cuenta que la caracterización de los Centros Históricos, como “espacios tradicionales” en origen, es lo que ha condicionado las continuas transformaciones urbanísticas a las que han sido sometidos desde que, allá por la segunda mitad del siglo XIX, se establecieron las bases, físico-sociales y económicas, para proceder a la construcción de la “primera ciudad moderna”<sup>12</sup>. Ha sido la insistente eliminación de las constantes socio-económicas que distinguían a estos “espacios tradicionales”, lo que ha constituido el

---

10 No hay más que observar, por ejemplo, la presencia de una torre destinada a actividades terciarias en pleno “sector a salvaguardar” de la ciudad francesa de Nantes, u originales “rascacielos” en pleno “centro histórico” de Quebec, en Canadá.

11 Ver, Álvarez Mora, A. “La Cuestión de los Centros Históricos. Generaciones de Planes y Políticas Urbanísticas Recientes”. *En Ciudad, Territorio y Patrimonio. Materiales de Investigación*. Valladolid. Instituto Universitario de Urbanística, 2001. De alguna manera, para la redacción de este texto, me ha servido de inspiración el libro de Campos Venuti, G., *La Terza Generazione dell’Urbanistica*, Milán, 1990.

12 Ver, Álvarez Mora, A. *Urbanística Comparada en los Albores de la Modernidad*. Valladolid, Instituto Universitario de Urbanística, 2022.

denominador común histórico, presente aún en nuestros días, que explica esa voluntad institucional por subvertir el “orden espacial” heredado, el que expresaba el “espacio tradicional”, por razones derivadas del impedimento que su permanencia suponía para el desarrollo del capital<sup>13</sup>.



Figura 9. Pedraza, Segovia.

## 2. Espacio Tradicional versus Centro Histórico

La forma más habitual de la que se ha hecho uso para proceder a la conceptualización de aquellos ámbitos urbanos que están dotados de un valor patrimonial preciso, ha sido denominarlos como “centros históricos”, lo que, según nuestro punto de vista, se trata de una “etiqueta” que restringe su verdadero significado. Sería más correcto utilizar la expresión “espacios tradicionales”, ya que con ello no eludimos la carga histórica, incluso, artística, con la que se desea identificarlos, al contrario, procedemos a una rigurosa contextualización de dicha “carga histórica”.

En realidad, no puede darse una situación en la que se conjuguen y yuxtapongan valores históricos de todo tipo, en un ámbito urbano específico, fuera de su condición de “espacio tradicional”. Más aún, no podríamos entender la presencia de categorías vinculadas con lo “histórico-artístico” al margen de la “complejidad

<sup>13</sup> Ver, Álvarez Mora, A. *La Ciudad como producto Social Histórico*. Ob. Cit.

socio-espacial” que caracteriza, per se, a los “espacios tradicionales”. Lo que nos hace pensar lo “tradicional” como valor espacial que aglutina, que incluye, categorías que van más allá de lo “histórico-artístico”, mientras aquellas que se vinculan con estas últimas tan sólo son fragmentos, componentes específicas, del todo que represente el “espacio tradicional”.

Si hacemos esta distinción, entre “espacio tradicional” y “centro histórico”, es porque, y lo adelantamos como hipótesis, el “centro histórico” comenzó a perfilarse, y a denominarse, como tal, a partir de la segunda mitad del siglo XIX, cuando el “espacio tradicional”, por aquel entonces, la “ciudad histórica heredada”, dejó de ser “ciudad total” para convertirse en el “centro” de la primera “ciudad moderna” en ciernes. Fue a partir de entonces cuando esa “ciudad total”, en su calidad de “ciudad histórica heredada”, se va ir convirtiendo en un fragmento de la “nueva ciudad moderna” en construcción, fragmento requerido, en general, como ámbito urbano llamado a ejercer funciones de “centralidad”. De ahí la necesidad de que dicha “ciudad histórica heredada” se vea sometida a toda una serie de transformaciones para procurar dicha adaptación, de “ciudad” a “centro”. Se puede decir, por tanto, que en este proceso, el “espacio tradicional” del que se parte entra en declive para convertirse en “centro histórico”, lo que nos permite argumentar que el “centro histórico” adquiere todas las connotaciones propias de un “espacio tradicional en extinción”.

Si algo caracteriza, en efecto, al “espacio tradicional” y, en cierta manera, al “centro histórico”, como heredero de aquel, aunque vinculado a su proceso de extinción, es esa condición de ser una parte diferenciada de la ciudad cuyo “orden” socio-espacial contradice el orden propio de la ciudad capitalista. El orden del “espacio tradicional” se caracteriza, fundamentalmente, por su “complejidad” y por ser un “espacio social no dominado”<sup>14</sup>.

“Complejidad” significa riqueza de comportamientos que se superponen en un conjunto que no puede renunciar a su unidad. El “espacio tradicional”, en este sentido, realiza la ciudad como “espacio de reproducción social”<sup>15</sup>, no entendiéndose más que a partir de esa superposición de modos de vida que presenta, donde la mezcla, el mestizaje, la heterogeneidad y el encuentro interclasista, emergen como creadores de una riqueza socializada, componentes de una libertad a la que no se puede renunciar si no queremos caer en el servilismo más humillante. Si esta “complejidad” falta, el “espacio tradicional” desfallece para caer en manos de los productores de la “renta urbana”.

Un texto del historiador-arquitecto, Fernando Chueca, es oportuno para desgranar este concepto. Se refiere a una descripción que hace del barrio madrileño de Lavapiés, un espacio complejo por excelencia. “Las casas madrileñas, nos dice, son hipócritas, y las de estas barriadas, se refiere a

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

15 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 de la Reproducción Social*. Universidad de Valladolid, Lección Inaugural Curso Académico 2015/16. 2015.

Lavapiés, no se diferencian externamente de las de otras del viejo Madrid, donde la vida tiene un margen de holgura y espaciosidad mucho mayor. La raíz de su hipocresía está en su constitución mixta. Están formadas por una casa de pisos, que pudiéramos llamar pequeñoburguesa, que enmascara una casa proletaria posterior. La primera es la que sale fuera, donde se alojan las viviendas de relativa categoría, con una organización privada y con el inestimable privilegio de tener balcones a la calle; la segunda es la clásica casa de corredor, donde los servicios son comunes y la vida se hace casi en colectividad. A veces, una casita de reducidas proporciones, con dos o tres balcones por planta a la calle, esconde tras su inofensiva apariencia un monstruoso hacinamiento de seres humanos, en patios que se suceden unos a otros y que son otras tantas calles interiores más recogidas y secretas. Del pequeño portal de la casita, vagamente iluminado a contraluz, vemos salir, si nos detenemos algunos instantes, hombres, mujeres, ancianos, niños, infinidad de niños, y, por si esto fuera poco, carros de mano, bicicletas, tinglados para la venta callejera, tablones, escaleras, braseros, y tantos hombres como salen, entran. Esta hipocresía de las casas madrileñas no es del todo censurable; en primer lugar, porque da a la calle un tono coherente, haciendo que la casa, por muy humilde que sea, presenta al exterior una cierta apariencia, y también por algo más importante y menos superficial: por la consiguiente mezcla de clases que trae consigo<sup>16</sup>.

La “complejidad espacial”, en cuanto categoría urbana que permite identificar el “espacio tradicional”, como espacio, decimos, de “reproducción social”, se muestra en aquellos lugares donde es posible el encuentro, el entendimiento, el misterio, la defensa y la ocultación, espacio de oportunidad, de protesta, de lucha y reivindicación. Hablar de ciudad, desde el “espacio tradicional” que la identifica, es reconocerla como “espacio complejo”, como universo casi inexpugnable, imposible de conocer en su integridad, por su resistencia a ser manipulada, por su capacidad para revolverse, rebelarse, ante todo aquello que intenta manipularla, alterarla. “París, nos dice Balzac, es un verdadero océano. Por más que arrojéis la sonda, nunca podréis conocer su profundidad. ¡Recorredlo, describidlo!; por mucho cuidado que pongáis en recorrerlo, en describirlo, por muy numerosos que sean los exploradores de este mar y por mucho interés que pongan en ello, se encontrará siempre un lugar virgen, un antro desconocido, flores, perlas, monstruos, algo inaudito olvidado por los buceadores literarios<sup>17</sup>.”

Pues bien, es esa “complejidad-no dominada” la que se ha intentado extinguir, la que, de hecho, se ha destruido en muchos casos, y todo ello a través de las múltiples transformaciones a las que se han visto sometidos los “espacios tradicionales”, sobre todo, mediante los ya clásicos procesos de “renovación urbana” que se han ido implementando durante un largo periodo de tiempo

16 Ver, Chueca, Fernando. *El semblante de Madrid*. Madrid, Revista de Occidente, 1951.

17 Balzac, Honoré de. *Papa Goriot*. Escrita en 1834. Edición española de Bruguera, Barcelona, 1980.

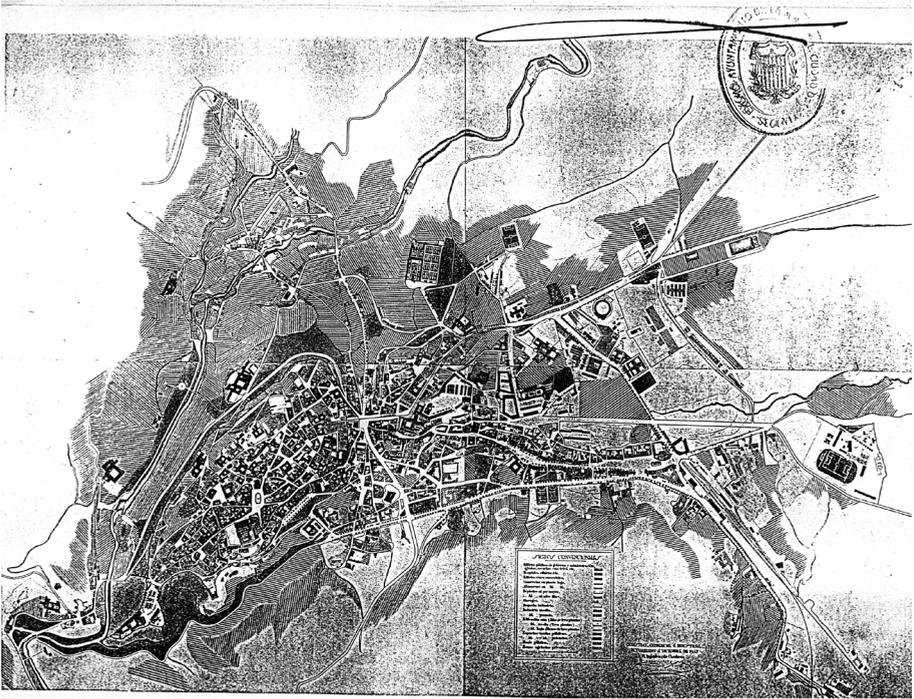


Figura 10. Segovia en 1945 y su conformación Centro-Periferia en los años 90

y a lo largo y ancho de sus ámbitos<sup>18</sup>. Estamos hablando de toda esa serie de operaciones inmobiliarias que, desde la segunda mitad del XIX, se han ido imponiendo al “espacio tradicional” con el objetivo de introducir un “nuevo orden” que no fuese contradictorio, esta vez, con el desarrollo espacial exigido por el capital. Nuevo orden que se ha empeñado en consolidar una situación caracterizada por los siguientes aspectos.

En primer lugar, por eliminar la heterogeneidad funcional propia de estos ámbitos tradicionales, procurando una nueva situación en la cual la condición de “centro”, así adquirida por el extinto “espacio tradicional”, impulsaba la presencia de actividades de “elite”, eliminando su original carácter popular, asignándosele, por tanto, funciones exclusivas de “centralidad”. Especializándolo, en una palabra.

En segundo lugar, consolidando un proceso de dominación planteado, casi, en términos “coloniales”, cuyo objetivo no era otro que eliminar el “espacio social” que se identificaba con lo “tradicional”, y todo ello, mediante la expulsión de los sectores sociales más modestos, desmantelando sus formas de vida, sustituyéndolas por aquellas otras más comprometidas con la nueva situación creada, más fáciles de domesticar política y socialmente hablando. Y todo ello, a través de mecanismos económicos capaces de reinvertir las características, históricamente creadas en estos lugares, hacia la reproducción y perpetuación de una sociedad de consumo.

De esta forma, estos “espacios tradicionales en extinción”, los “centros” actuales, incluidos los “centros históricos”, van adoptando, valga la paradoja, “formas periféricas de ordenación”, es decir, categorías urbanas desposeídas de la complejidad propia del espacio tradicional heredado. Esto no quiere decir que se de una identificación formal-urbanística entre “centros” y “periferias”. Lo que es semejante en ambas expresiones espaciales, pensamos, es la idea de “orden” que despliegan. En los “centros históricos”, ya consolidados como tales, el orden que presentan ha perdido la complejidad propia del “espacio tradicional” del que proceden, “proyectándose”, re-proyectándose, en función de unos presupuestos en los que están ausentes diversidades socio-espaciales. El nuevo espacio, así definido, es una entidad territorial simple, sin más problemas que los que se deducen de su condición de espacio que tiene que ser aprehendido con claridad y sin confusión, es decir, semejante a la idea de “periferia” que, en paralelo, se despliega más allá de estos “centros”.

Un orden así establecido garantiza el asiento de actividades vinculadas al aparato del poder, ya que el tipo de espacio que éstas demandan debe estar desposeído de contradicciones sociales propias de lo tradicional. Mientras que con el orden impuesto al “espacio tradicional” se garantiza la primacía de estas actividades, tanto sociales como productivas, estrechamente vinculadas con el poder establecido, el otro orden, el impuesto en el espacio periférico, garantiza el dominio sobre las clases trabajadoras.

---

18 Ver, Coing, Henry. *Rénovation urbaine et changement social*. París, Les Éditions Ouvrières, 1966

Y si bien la periferia es fácil de ordenar, ya que se construye, en el mejor de los casos, sobre un suelo previamente planificado, sin ninguna tradición histórica, el “centro”, por el contrario, ofrece más dificultades de ordenación, ya que actuar en zonas históricas supone reordenar lo existente. Y es con esta intención, reordenando lo existente, cómo se acometen las intervenciones en el “espacio tradicional”. Los procesos de “renovación urbana” se definen, en este sentido, como operaciones urbanísticas que asientan en el “espacio tradicional”, también, en los “centros históricos”, esa idea de “orden” que ya está presente en los espacios periféricos, completando el orden espacial de la ciudad total. Sancionan, en una palabra, el modelo capitalista de ordenación urbana.

Apoyándonos en estas razones, es cómo podemos argumentar que las alternativas a la ciudad, como entidad global, pasan por la consideración



Figura 11. Zamora hacia 1985.

de devolver al “espacio tradicional en extinción”, al “centro histórico”, la “complejidad” perdida, y todo ello mediante intervenciones que, contemplando dicho complejidad, sean capaces de aumentarla.

### 3. El “espacio tradicional” como expresión territorial de un “modelo urbano compacto”

Decir que el “centro histórico” es un “espacio tradicional en extinción”, abre el camino hacia consideraciones que nos hacen reflexionar a propósito del “modelo urbano” histórico en el que cobra todo su sentido la noción de “espacio tradicional”. Nos estamos refiriendo a lo que, en otras ocasiones, hemos denominado como “modelo urbano compacto”<sup>19</sup>. El “espacio tradicional”, queremos decir, se corresponde, se crea y se consolida como tal, en el marco de este “modelo urbano”. Estamos hablando de una manera de comportarse la ciudad, en su conjunto, vinculada a una fase concreta de su proceso de producción histórico, aquella que se corresponde con el largo camino recorrido desde sus estertores medievales hasta la primera fase de desarrollo del capital, durante el cual se ha ido produciendo el ya clásico proceso de acumulación de beneficios al mínimo costo, es decir, sin apenas inversiones, lo que implicaba un aprovechamiento, al máximo, de las condiciones existentes, las que presentaba la “ciudad tradicional”. Nos estamos refiriendo al extenso periodo histórico que desemboca, incluyéndola, en la primera ciudad industrial<sup>20</sup>.

En este proceso de acumulación, la “ciudad histórica heredada” ejerce un papel fundamental, ya que dicha acumulación se produce, en gran medida, aprovechando, al máximo, sus condiciones espaciales existentes. La ciudad existente es el punto de referencia de este “modelo”, asumiendo la condición de base físico-infraestructural de todo proceso de producción material. La ciudad heredada es el marco de extracción de beneficios, actuando en su doble condición de “base productiva” y “contenedora de mano de obra”. Se utiliza, se sobre-utiliza, la Ciudad Histórica heredada sin apenas invertir en la misma. Se trata, entre otras cosas, de la sobreutilización de unas condiciones espaciales de partida que responden, como no podía ser de otra manera, a un modelo de desarrollo urbano de herencia medieval, es decir, una forma de entender las relaciones socio-espaciales en el marco de un “complejo urbanístico compacto”, no sometido, aún, a procesos de desagregación cercanos a la “zonificación socio-espacial”. Esta última comenzará a ser una realidad cuando hagan acto de presencia las primeras extensiones espaciales que se produzcan más allá de los ámbitos precisos del “espacio tradicional” existente.

En este “modelo urbano compacto”, las “infraestructuras”<sup>21</sup> se presentan como bienes patrimoniales heredados, expresándose, fundamentalmente, en base a “formas territoriales existentes”. El proceso de construcción de la ciudad, por

19 Ver, Álvarez Mora, A. “Modelos de Desarrollo Urbano. De la Ciudad Compacta al Metropolitano Disperso”. En, *Ciudad, Territorio y Patrimonio, Materiales de Investigación II*. Puebla. Universidad Iberoamericana de Puebla. México, 2004.

20 Dobb, Maurice. *Estudios sobre el desarrollo del capitalismo*. Siglo XXI Argentina Editores, 1971. Primera Edición en Inglés, 1946.

21 Sistemas de “comunicación y servicios” que se constituyen, a su vez, como las bases físicas que permiten “procesos de producción espaciales”

tanto, se apoya en los caminos y vías que ya están consolidados históricamente, siendo el “territorio existente”, en este sentido, el que actúa como auténtico “sistema infraestructural”. Ello va acompañado de una ausencia de inversiones, sobre todo, en la ciudad existente construida, ya que la acumulación, como base del sistema, se está planteando como sobreutilización de lo existente-heredado. Se entiende el Desarrollo Urbano, en este sentido, como un proceso de ocupación espacial en base a un territorio que ya está dotado de infraestructuras, aunque no provenientes de un proceso paralelo de inversiones para hacerlas posibles. La construcción de este territorio se entiende como un “recrearse sobre lo existente”, ya sea apoyándose en lo ya materializado, o reproduciendo formas urbanas canonizadas. Dicha construcción implica, a su vez, el uso de normativas urbanístico-constructivas sancionadas históricamente, o por la costumbre<sup>22</sup>.

Si los procesos de “producción de suelo”<sup>23</sup> no son ajenos a su vinculación con sistemas infraestructurales precisos, obvio es decir que en este “modelo urbano compacto” dichos procesos tienen lugar en la medida en que existen unas infraestructuras dadas históricamente. Procesos, por tanto, que tienen lugar por cuanto se dispone, a priori, de un “escenario urbano” dispuesto a asumir su transformación, procediéndose, vía “ordenanza-alineación”, al ajuste entre lo existente y lo deseado. Son procesos, por otro lado, sin programa y sin perspectivas futuras, cuyo horizonte más inmediato no va más allá de procurar el acabado de la “ciudad existente”, ya sea actuando en sus bordes, procediendo a extensiones que los complementen, o interviniendo en su estructura interna. En cualquier caso, es la “ciudad existente” el “plano de referencia” de todo tipo de intervención relacionada con específicos procesos de producción de suelo. Esto quiere decir que estos procesos dependen y están íntimamente relacionados con las oportunidades que se le plantean a la “ciudad existente”, con sus posibilidades, en suma, de protagonizar transformaciones en su estructura interna. Se trata, por tanto, de procesos de producción de suelo que tienen mucho que ver con “desamortizaciones” de “bienes eclesiásticos”, “nacionales” o, en general, con Decretos relacionados con “expropiaciones políticas”, al amparo, todo ello, de acontecimientos sociales, algunos de carácter revolucionario, comprometidos en la eliminación de los presupuestos económicos, políticos y sociales, propios del Antiguo Régimen<sup>24</sup>.

Por otro lado, el “planeamiento urbano”<sup>25</sup>, como práctica autónoma, independiente de la arquitectura, no tiene, aún, posibilidades para emprender un desarrollo disciplinar propio. En el marco del “modelo urbano compacto”,

22 Ver, Solans Huguet, Joan Antoni. “De las constituciones a los edictos de obrería, de los edictos a las ordenanzas de edificación, de las ordenanzas a las normas urbanísticas”. En *Arquitecturas Bis*, Barcelona, Nº 5, 1975.

23 Estamos hablando de la “producción de ciudad”, de la materialización socio-espacial de su desarrollo urbano.

24 Ver, Álvarez Mora, A. *Urbanística Comparada...* Ob. Cit.

25 Nos referimos, en general, a los Planes Generales de Ordenación Urbanas, así como a todas aquellas otras figuras urbanísticas que los desarrollan.

no podemos hablar, estrictamente, de “planeamiento” como tal, ya que no se plantean perspectivas de futuro que vayan más allá del control del “espacio tradicional” existente, por cuanto esto supondría poner en entredicho la sobreutilización de que está siendo objeto. Planificar, en este caso, significa “recrear” o “reproducir” la “ciudad existente”. Se trata de un “planeamiento” de medidas a tomar para que dicha sobreutilización no alcance cotas excesivamente dramáticas, sobre todo, desde el punto de vista de la “higiene urbana”, adaptando, en todo momento, el “artefacto urbano” existente para que cumpla unas mínimas condiciones de salubridad que garanticen la reproducción social.

El hecho de que no se considere necesario planificar la ciudad, por cuanto se entiende que el “plano de ordenación” al que remitirse es la propia “ciudad existente”, no quiere decir que la ciudad no se someta a ninguna “lógica de ordenación”. La construcción de la ciudad, en el “modelo urbano compacto”, implica completarla, densificarla, intervenir en sus bordes...etc., lo que no evita la adopción de medidas urbanísticas que aseguren la materialización de una cierta “división social del espacio”. Con “planificación”, o sin ella, lo que se procura materializar es un “modelo urbano” en el que la “segregación socio-espacial” asegure el orden político y social requerido, orden que, al mismo tiempo, resulta imprescindible para garantizar las operaciones inmobiliarias que se emprendan.

Otra de las características que distinguen al “compacto construido”, en suma, a la ciudad que responde a la lógica que se deriva del “espacio tradicional”, se refiere a la contraposición-contradicción espacial, por excelencia, que define sus dinámicas y comportamientos más evidentes. Nos referimos al enfrentamiento “campo-ciudad”<sup>26</sup>. Aún no se ha desarrollado, en todo su esplendor, la contradicción “centro-periferia”. Para ello, tendrán que superarse formas específicas de producción que tengan que abandonar, como campo mayoritario de intervención, la “ciudad existente”. La construcción de la ciudad, en el “modelo compacto”, se expresa en términos de “continuidad espacial”, planteándose el “desarrollo urbano” en clave “reproducción-recreación” de la “ciudad existente”. Esto no quiere decir que no observemos, en este “modelo”, “centros”, “áreas de centralidad”, “lugares centrales”...etc. Existen “centros”, aunque su valoración como tal hay que entenderla más en sus manifestaciones ideológico-institucionales que en clave económica. El “centro”, en realidad, es la Ciudad, sobre todo, por el papel que ejerce con respecto al “territorio-campo” que domina, y sobre el que pesa una actividad económica agraria aún muy importante<sup>27</sup>.

---

26 Introducimos esta variable, por cuanto es el antecedente más inmediato de la contraposición centro-periferia, aún en ciernes en el “modelo urbano compacto”, y plenamente consolidada cuando se produzca la “desagregación socio-espacial” que demande un desarrollo más avanzado de la “ciudad del capital”.

27 Estamos haciendo referencia a la ciudad de la segunda mitad del XIX-principios del XX, cuando la ciudad tradicional deje de ser “ciudad” y empieza a convertir en “centro”, para desembocar en “centro histórico”, cuando ha sido desposeído aquel de su condición de “espacio tradicional”.

En esta ciudad, que lo es todo, ¿se puede hablar de “centro histórico”? La hipotética valoración que, en este “modelo urbano compacto”, se hace del “centro histórico” no es independiente de aquella otra que se hace de la ciudad en su conjunto. Podemos decir, en realidad, que en el ámbito de este “modelo” no se tiene aún conciencia de lo que significa, y significará, el “centro histórico”, en su calidad de “fragmento autónomo” en el conjunto de la ciudad, ya que dicha conciencia, como decimos, recae sobre la ciudad total, en la que su hipotético “centro” es el lugar que representa su manifestación más depurada. Hablar de “centro histórico” como algo separado, o diferente, de la “ciudad total”, no tiene mucho sentido en el marco de este “modelo compacto”. En la “ciudad compacta” priman, a la hora de valorarla, categorías que expresan permanencias históricas relacionadas con determinados monumentos, pero no con respecto a una hipotética “ciudad histórica”, ya que esta “ciudad” es la realidad espacial existente. Téngase en cuenta que, incluso, cuando se procede a extender la ciudad, a agregarle nuevos tejidos urbanos, se hace con la conciencia de que se está reproduciendo, por tanto, construyendo, ciudad existente. La “ciudad histórica”, el “centro histórico”, no existe como problema, sino como realidad donde se desarrolla la vida social y económica, como corresponde a su condición de “ciudad total”. Será con el paso de los años, ante las demandas que exija el capital, por lo que se refiere a las nuevas formas de producción espacial demandadas, cuando esa “ciudad total” se vaya convirtiendo en el nuevo “centro” de la “ciudad moderna”. A partir de este momento, es cuando podremos comenzar a hablar de “centro histórico”, como expresión del proceso de extinción del “espacio tradicional”, el cual, en su condición de ámbito vinculado con la lógica de un “modelo urbano compacto”, entra, a su vez, en descomposición.

#### **4. El “centro histórico” como resultado del proceso de extinción del “espacio tradicional” originario en el marco de una “ciudad segregada”**

Podemos decir, en general, que lo que acontece y sucede en el “centro histórico” está inevitablemente relacionado con lo que nos depara la ciudad en su conjunto. No tiene sentido hablar de los problemas y de las contradicciones que expresan estos lugares tradicionales, sin referirlos a aquellos otros que recorren el ámbito global de la ciudad. El “centro histórico” se nos presenta, al menos, en origen, como un espacio que protagoniza, en principio, un doble papel, ya sea como “lugar de elite”, o como “espacio popular de acogida” al que se aproximan grupos sociales de bajo nivel económico, y para los que asumirlo, como su lugar de residencia, no representa otra cosa que la realización necesaria de un “tiempo de espera”, su caracterización, por tanto, como “zona de emergencia”<sup>28</sup>.

---

28 Woods, Robert A; and Kennedy, Albert J. *The Zone of Emergence. Observation of the Lower Middle and Upper Working Class Communities of Boston. 1905-1914*. Second edition. Preface by Sam Bass Warner Jr. The MIT Press. 1969.

Si el “centro histórico” expresa y delata cierto grado de marginación social, no lo es tanto por ser algo específico del mismo como por el hecho que tal situación ha sido pensada y programada, como tal, desde el “modelo de ciudad” propuesto. Lo que hace que el Centro Histórico se exprese como un “espacio marginado”, en un palabra, no es algo específico de él, sino consecuencia del establecimiento de pautas segregativas aplicadas a la ciudad en su conjunto.

La cuestión, por tanto, debería consistir en acercarnos al entendimiento de la ciudad como espacio en el que se realiza la marginación, en el que se manifiestan las contradicciones propias de una sociedad basada en la segregación de clases. Que el “centro histórico” presente un grado u otro de marginación, decimos, no es más que una consecuencia de ese entendimiento, de esa manera de proceder que atañe a toda la ciudad.

Para entender este fenómeno, partimos de la hipótesis de que el espacio urbano, “ciudad” y “territorio”, están concebidos, desde una práctica social de clase, también, desde su “proyecto”, como una yuxtaposición espacial de ámbitos segregados. Todo ello es producto del empeño histórico por proceder a una continua reorganización socio-espacial aplicada, en cada momento, a la ciudad existente, con el objetivo de materializar espacios diferentes que respondan, a su vez, a contenidos sociales y económicos también diferentes.

Esta segregación no es producto de la casualidad, ni de un pretendido “desarrollo natural” que desemboca, inexorablemente, en una situación semejante de forma inevitable. Todo lo contrario. Se trata de la conformación final del “espacio urbano”, así concebido, como ámbito geográfico segregado, lo que responde a la “lógica” que dimana de un proceso histórico que, como tal, lo impulsa el desarrollo del capital. Aclaremos estas premisas, estableciendo dos objeciones de partida.

En primer lugar, plantear que la ciudad, como decimos, se reorganiza socialmente para que se cumpla el objetivo de que cada cual, cada grupo social, ocupe el lugar que le corresponde, en función de su pertenencia a una clase social concreta, en función, por tanto, de la renta económica que los distingue y los diferencia, manteniéndose, como consecuencia de ello, distancias, físicas y sociales, entre unos y otros. De esta forma, la ciudad se nos presenta como un “espacio segregado”, como un “espacio zonificado”, dicho, esto último, atendiendo a la denominación técnica extraída del lenguaje propio de los urbanistas.

En segundo lugar, establecer el hecho de que consolidándose esta segregación, proyectando, por tanto, la ciudad como un “espacio zonificado”, y sólo en la medida en que tiene lugar este hecho, aseguramos el negocio inmobiliario, damos rienda suelta al proceso de producción espacial que está detrás de la realización de la “renta del suelo”.

Este “modelo de ciudad” se está gestando, como tal, desde hace casi doscientos años, desde que la burguesía en el poder, en su afán por referenciar todas las actividades que definen la existencia en términos crematísticos, incorpora el “suelo”, en cuanto un objeto más a producir, a la lógica del sistema económico, al aparato productivo que dirige y controla. En un primer momento, los objetivos de este proceso productivo, vinculados a las transformaciones de las estructuras territoriales, sus métodos e instrumentos, tanto de carácter jurídico como técnico, encuentran en la “ciudad tradicional”, en el “centro histórico” que de su extinción se derive, su campo de operaciones. Es a través de intervenciones concretas llevadas a cabo en el espacio de la “ciudad tradicional”, de la “ciudad heredada”, la ciudad con la que se encontraron, allá por los primeros años del siglo XIX, los primeros especuladores interesados en su transformación, cómo se van abriendo los caminos que conducen a un “modelo segregado de ciudad”.

A este “espacio tradicional”, futuro “centro histórico”, por tanto, podemos caracterizarlo, en primera aproximación, como el espacio sobre el que se llevaron a cabo las primeras transformaciones urbanísticas, las que comenzaron a ser una realidad, sobre todo, allá por segunda mitad del siglo XIX, con las que se pretendían reconvertir sus originarios contenidos funcionales y sociales para hacerlos compatibles con los requerimientos demandados por el nuevo orden burgués.

Queremos decir con esto que la construcción del “modelo urbano segregado” se ha llevado a cabo, históricamente hablando, descomponiendo la ciudad decimonónica, a la que hoy nos remiten los restos de los actuales “centros históricos”, desagregando su espacio heterogéneo, multifuncional y compacto. La “ciudad segregada” se ha construido, se sigue construyendo, eliminando, en base a lo existente, lo multifuncional, lo heterogéneo, la “mezcla indeseable”, socialmente hablando, para consolidar, en su lugar, yuxtaposiciones individualizadas, espacios mono-clasistas, simplicidad, por tanto, frente a la complejidad originaria.

La “segregación”, en efecto, es sinónimo de “simplicidad”. Una ciudad segregada no goza de la complejidad propia de lo tradicional, ya que este ser “tradicional”, espacialmente hablando, se distingue, ante todo, por su heterogeneidad y multifuncionalidad, medida esta tanto en términos económicos como sociales. Simplificar lo originariamente complejo implica separar lo que estaba reunido, “zonificar” lo que estaba mezclado. Este proceso encaminado a eliminar la “complejidad” del “espacio tradicional”, espacio, sobre todo, “central”, se ha ido produciendo, decimos, implementando específicas operaciones urbanísticas con capacidad para modificar, por yuxtaposiciones sucesivas, la calidad, el contenido cualitativo, de aquellos fragmentos urbanos que se identifican con lo que denominamos “centro histórico”, con el “centro urbano” propiamente dicho. Ha sido, y continua siéndolo, desde la lógica de específicas “operaciones centrales”, cómo se ha ido modificando la complejidad de la ciudad en su conjunto. No podía ser de otra manera, ya que el objetivo propuesto, la

estrategia emprendida, consistía en ir simplificando, paulatinamente, los restos de complejidad existentes. Mediante dicha simplificación se procura eliminar lugares conflictivos, introduciendo “ordenes nuevos”, contribuyendo, al mismo tiempo, a la consolidación de la periferia urbana<sup>29</sup>.

Si el objetivo es la “sub-urbanización” del espacio urbano, la eliminación de sus aspectos más conflictivos, su supeditación a un “nuevo orden”, ¿cómo se ha justificado y cuales han sido los instrumentos y técnicas utilizadas para que tal propósito haya sido aceptado por la gran mayoría?

## 5. Combatir la hipotética insalubridad del “espacio tradicional” como pretexto para materializar la Segregación Urbana

La construcción de este “modelo urbano segregado” se ha ido verificando desde las transformaciones a las que ha sido sometido el “espacio tradicional”, el más complejo y el más conflictivo de todos los que conformaban, y conforman, el universo urbano. Dichas transformaciones, por otro lado, se han propuesto y se han justificado apelando, desde tiempos inmemoriales, al “saneamiento” de la ciudad, fundamentalmente, al que hacía referencia a sus zonas más tradicionales, más antiguas, con más historia. Sanear la ciudad, por tanto, como vehículo ideológico para abordar su transformación.

El saneamiento implica, al menos, dos presupuestos de partida. En primer lugar, justificarlo, es decir, sacar a la luz la presencia de “islotos insalubres”<sup>30</sup>, así se les llamaba, incrustados, sobre todo, en sus lugares centrales. En segundo lugar, acometer el cambio, la recualificación de dichos sectores. De ahí que tras una operación de saneamiento se procuraba un cambio funcional, sí, pero, sobre todo, un cambio social. Al final, sanear implicaba más una limpieza étnico-social que una puesta al día, una recuperación real, de las zonas afectadas por malas e indeseables condiciones higiénicas. Tras la higienización de la ciudad, por tanto, se escondía, y se esconde, un “saneamiento social”, poner la ciudad al servicio de otros, una auténtica operación de “reconquista social”. Es así como comienzan a producirse distanciamientos sociales entre “ciudadanos centrales” y “ciudadanos periféricos”.

29 Ver, Ceaux, J. “Rénovation urbaine et stratégie de classe. Rappel de quelques aspects de l’Haussmannisation”. En *Espaces et Sociétés*, 1974-1975.v

30 Se trata del término más usual con el que se han caracterizado las condiciones de degradación que, hipotéticamente, presentaba el “espacio tradicional”. La presencia de estos islotos fue lo que justificó el ideario urbanístico de Haussmann para llevar a cabo las transformaciones urbanas a las que sometió a la ciudad de París durante la segunda mitad del siglo XIX, “islotos insalubres” a los que Le Corbusier apeló para proceder a su demolición de cara a formular su propuesta de eliminación de los mismos en 1936. Historia que se repite, en los años 50/60 del siglo XX, cuando, al amparo de la Ley de Renovación Urbana de 1958, se ponen en marcha nuevas acciones para luchar contra la presencia de estos “islotos” en la ciudad de París. Ver, Álvarez Mora, A. *Urbanística Comparada...* Ob. Cit. También, Henri Coing,

Fue tal la importancia que se le dio al “saneamiento” de las ciudades, adoptándose como vehículo de transformación urbana, que las primeras leyes que se decretaron para proceder a cambios urbanísticos concretos se concibieron en el marco disciplinar de los higienistas. Las primeras leyes urbanísticas, en efecto, son “leyes de saneamiento”<sup>31</sup>. El instrumento, por excelencia, que utilizó Haussmann para proceder a las transformaciones urbanísticas a las que sometió a la ciudad de París, allá por la segunda mitad del siglo XIX, fue la “Ley de Saneamiento de ciudades”, ley que fue promulgada en 1850. Uno de los artículos de esta Ley, establecía que: “...cuando la insalubridad es el resultado de causas exteriores y permanentes, o cuando esas causas no pueden desaparecer más que con trabajos de conjunto, el municipio puede adquirir...la totalidad de las propiedades comprendidas en el perímetro de los trabajos...”<sup>32</sup>.

Siguiendo los dictados de dicha Ley, sin embargo, se puso en marcha un proceso extenso de expropiaciones que afectaban a territorios que se localizaban más allá de lo estrictamente insalubre, ya que su aplicación implicaba ir más allá del “foco insalubre”. La “insalubridad”, en este sentido, era un pretexto para reconquistar las zonas más valoradas históricamente, es decir, aquellas que podrían contribuir, aplicándoles específicas operaciones urbanísticas, a la reorganización socio-espacial de la totalidad de la ciudad. Más aún, dichas “zonas insalubres”, estrictamente hablando, de las que se pretendía su saneamiento, encubren un pretexto ya que, al final, apenas fueron tratadas para cambiarlas, acumulando la pobreza y la falta de condiciones higiénicas que las caracterizaban por mucho tiempo.

París es el primer ejemplo, el París de la segunda mitad del XIX, en el que estas prácticas, que pretendían sanearla, falsean la realidad ocultando sus verdaderos propósitos. La realidad posterior los pondrá al descubierto. Y ello es así, ya que los sectores urbanos centrales, sobre los que pesaron los “trabajos públicos” más destacados, emprendidos por Haussmann, fueron, por entonces, los de más reciente construcción, permaneciendo los más antiguos, que eran, al mismo tiempo, los más insalubres, acumulando su pobreza endémica, ejerciendo, en suma, como espacios marginales en el marco de esa reorganización socio-espacial que se estaba proyectando. Situación esta que se repetirá años después cuando, hacia los años 50-60 del pasado siglo, se pusieron en marcha, también, con la excusa de la insalubridad, nuevos procesos de “renovación urbana” cuyos efectos se van a dejar sentir más en el plano social que el estrictamente higienista<sup>33</sup>.

---

31 Así lo estable el historiador Leonardo Benevolo, en su libro *Orígenes de la Urbanística Moderna*, Buenos Aires, Tekne, 1967.

32 Ver, Álvarez Mora, A. “París. El Plan de Haussmann como reestructuración socio-espacial de la ciudad heredada-existente”, en *Urbanística Comparada...* Ob. Cit.

33 Ver, Godard, Castells y Delayre, *La Renovación Urbana a París. Structure Urbaine et logique de clase*, Ob. Cit.

Una situación semejante se produjo, también, en la ciudad de Nápoles. Hacia 1885, en efecto, se puso en marcha, en esta ciudad, una “operación de saneamiento” aplicada a sus zonas más centrales, operación que supuso la expulsión de casi 60.000 habitantes que vivían, hasta entonces, en las zonas afectadas. Razones derivadas de las epidemias del cólera, sobre todo, la que se produjo en el año 1884, estaban justificando esta operación urbanística. Sus resultados y consecuencias, sin embargo, fueron, quizás, más dramáticos que el propio cólera. Expulsiones masivas y acumulación de más pobreza, de más insalubridad, en las zonas inmediatas a las de la operación urbanística emprendida. Este fue el precio a pagar por la puesta en marcha de una “reconquista urbana” limitada a una “apertura viaria” emprendida que atravesaba una parte de la ciudad central, introduciéndose en el mercado inmobiliario valores edificatorios hasta entonces desconocidos, pero apropiados para la “reconquista social” que se puso en marcha<sup>34</sup>.

El pretexto de la insalubridad, una vez asumido como bastión ideológico, no dejó de acompañar a cualquier tipo de justificación para intervenir en la ciudad, para reconvertir situaciones urbanísticas “indeseables”, no tanto desde el punto de vista de su situación física como desde el que delataba contenidos sociales que se deseaban eliminar.

Otro ejemplo que delata esta contradicción entre “zonas insalubres” y las hipotéticas “operaciones de saneamiento” para ellas programadas, lo constituye las “reconstrucciones” que se llevaron a cabo tras la última guerra mundial. Estas operaciones apenas ofrecieron resistencia popular, por cuanto se trataba de intervenciones apoyadas por la gran mayoría. Su encauzamiento técnico, sin embargo, adoptó los principios del “saneamiento urbano decimonónico”. Al final, estas operaciones resultaron rigurosamente eficaces para devolver la “ciudad reconstruida” a los estratos sociales más favorecidos<sup>35</sup>. Estas “reconstrucciones”, en efecto, resultaron ser, en esta ocasión, operaciones de “saneamiento social”, paralelamente a su recomposición físico-constructiva, con capacidad, eso sí, para contribuir a esa reorganización socio-espacial en la que estaba empeñado

34 Ver, Ver, Sica, P. “Gli sviluppi urbanistici di Napoli”, en *Storia dell'urbanistica. L'Ottocento*. Roma-Bari. 1977.

35 Ver, “*Reconstruction in the City of London*”, “*Report Improvements and Town Planning Committee to the Right Honourable the Lord Mayor, Aldermen and Commons of the City of London, in Common Council seembled on the Preliminary Draft Proposals for Post-War Reconstruction in the City of London*”. Corporation of London, 1944. Algunas otras reconstrucciones, como la de la ciudad de Varsovia, están recogidas en el estudio realizado por el Ministre Federal de l'Amenagement du Territorio de la Construcción et de l'Urbanisme, a propósito del tema “*Urbanisme et Renovation Urbaine. Modernisation du Centre Ville Historie a l'Etranger*”, editado en Lubeck, Wullenwever, 1975. El mejor libro sobre la reconstrucción de Varsovia, por la documentación que reúne, planos, estadísticas, fotografías, documentos de proyecto...etc., aunque no está traducido, es el que fue elaborado, en 1949/50, por el Régimen, liderado por Boleslaw Bierut. En dicho libro, “*Szescioletni Plan Odbudowy Warszawy*”, se puede constatar, con toda claridad, las influencias del Movimiento Moderno en el proyecto de reconstrucción emprendido. Y para el caso italiano, ver, Campos Venuti, G. “La Generazioni dell'Urbanistica”, en *La Terza Generazione dell'Urbanistica*, Franco Angeli, Milano, 1990.

el poder burgués. Los principios que animaron el proyecto de Ciudad Moderna<sup>36</sup>, aquellos que comenzaron a ser una realidad allá por la segunda mitad del XIX, y que conocieron su expresión más depurada al amparo de los presupuestos teóricos emitidos por los Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna<sup>37</sup>, que comenzaron a celebrarse a partir de la década de los años veinte, estos principios, decimos, encontraron en las “reconstrucciones” post-bélicas de las ciudades su campo de aplicación más riguroso.



Figura 12. Ampudia, Palencia.

También podemos hablar de justificaciones vinculadas al “saneamiento” de la ciudad, de sus zonas centrales, las que se esbozaron para proceder a la puesta en marcha de los procesos de “renovación urbana” emprendidos durante las décadas de los años 60-70 del siglo pasado. El “modelo de ciudad segregada”

36 El Movimiento Moderno, liderado, en cierto modo, por Le Corbusier, fue un acérrimo defensor de la “nueva ciudad”, al mismo tiempo que denostaba la antigua, precisamente, por su condición, según este Movimiento, de espacio degradado e insano. Según sus principios, había que destruir los restos del “espacio tradicional” heredado y apostar por la “nueva ciudad”.

37 Los CIAM. Para todo el compendio teórico de este Movimiento Cultural, nos hemos servido de las referencias bibliográfico-documentales extraídas de las obras completas de Le Corbusier editadas por Les Edition D'Architecture Zurich, Editi.n Girsberger, publicadas por Max Bill architecte Zurich, W. Boegiger, en 1965, 8ª edición (“Le Corbusier et Pierre Jeanneret. Oeuvre Complete 1910-1929”); en 1964, 7ª edición (“Le Corbusier et Pierre Jeannere. Oeuvre Complete 1929-34”); en 1964, 7ª edición (“Le Corbusier et Pierre Jeanneret. Oeuvre Complete 1934-1938”); en 1966, 5ª edición (“Le Corbusier.Oeuvre Complete 1938-1946”); 1966, 5ª edición (“Le Corbusier. Oeuvre Complete 1946-1952”); 1966, 4ª edición (“Le Corbusier et son atelier rue de Sevres 35. Oeuvre Complete 1952-1957”); 1965 (“Le Corbusier et son atelier rue de Sevres 35. Oeuvre Complete 1957-1965”).

adquiere, por estos años, su más rigurosa carta de naturaleza. Se actúa en la “ciudad central” argumentando, siempre, su “saneamiento”, procediéndose a su reconversión social y funcional, al mismo tiempo que se plantea la “descentralización” de aquellas actividades que se consideran incompatibles con el nuevo rol que se le ha asignado. De esta forma, se reúnen, en un mismo proyecto, el “saneamiento”, la “expulsión” de personas y actividades no gratas por su hipotética incompatibilidad técnico-social con el espacio que ocupan, que ocupaban, y las propuestas de “centros direccionales”<sup>38</sup> a manera de nuevos “centros urbanos” fuera del centro tradicional. Todo ello procura para la “ciudad histórica”, para la “ciudad tradicional”, el ambiente deseado que haga posible esa “reconquista social” pretendida.

Con estas últimas medidas, más recientes, pero necesariamente vinculadas y consecuencia del largo proceso histórico que las precede, se manifiesta, con toda claridad, esa estrategia mediante la cual la “reconquista” de los “centros tradicionales” repercute directamente, y proporciona su razón de ser, a la proliferación de los “espacios periféricos”. La segregación, en este sentido, queda perfectamente expresada a través de estas dos formas de vida que se identifican con otras tantas manifestaciones espaciales. Contraposición entre espacios socialmente diferentes, cuando no incompatibles, “segregación bipolar”, en sus inicios, que se muestra, como decimos, a través de contradicciones que alejan, entre sí, a estas dos formas de vida. Esta inicial “bipolaridad espacial” no es más que la base sobre la que se manifestará, paulatinamente, un complejo espacial en el que convivan, a duras penas, una diversidad de ámbitos, diversidad de “zonas centrales”, diversidad de “zonas periféricas”. Bipolaridad inicial que, al amparo de esa diversidad que va a generarse a posteriori, acabará dando paso a un espacio múltiple donde la “segregación”, rigurosamente jerarquizada, alcance su depuración más perfecta.

Para ello, el “saneamiento” continua invocándose, comenzando a extralimitarse y generalizarse a cuantas zonas urbanas sean requeridas para proceder a una diversidad de “reconquistas sociales”. Ya no bastará con el espacio del “centro histórico”, de la “ciudad tradicional”. Ahora se pondrá la atención en todos aquellos sectores que expresen algún tipo de conflicto, aunque siempre será el “saneamiento” el vehículo instrumental que justifique y encauce la intervención correspondiente.

De la idea originaria, que se orientaba, casi en exclusividad, al saneamiento, de la “ciudad histórica”, del “centro de la ciudad”, vamos a ir pasando, paulatinamente, a aquella otra que va poner en primer término presupuestos de saneamiento aplicados a determinados “conjuntos periféricos insanos”, a

---

38 Se trata de propuestas que se desarrollaron, sobre todo, en Italia, no teniendo otra función que concentrar, fuera de la Ciudad Antigua, fuera del Centro Histórico tradicional, las actividades de carácter administrativo-terciario causantes, se decía, de la degradación de los lugares históricos. Dos de estos Centros Direccionales fueron los que se propusieron para Roma y Bolonia. Ver, Aymonino, C. *I Centri Direzionali*, Bari, Leonardo da Vinci, 1967.

“conjuntos industriales obsoletos”, atendiendo a su condición de artefactos que disponen de “potencialidades inmobiliarias” hasta entonces desconocidas. También, a “instalaciones portuarias”, ferroviarias...etc., cuya reconversión, si así se decide, proporcionará nuevos marcos espaciales desde los que propulsar nuevas economías que desarrollen los llamados “servicios productivos avanzados”<sup>39</sup>.

Atendiendo a estos presupuestos, lo que ahora podemos decir es que lo que comienza a estar en juego no es, únicamente, el “centro histórico”, el “extinto espacio tradicional”, sino determinados fragmentos de la ciudad en su conjunto, aquellos que por razones de “insalubridad”, ya sea física o social, son sometidos a procesos de “regeneración urbana”<sup>40</sup>. La realidad que se va configurando, a partir de estos nuevos presupuestos, se expresa, entre otras cosas, mediante el alejamiento social que protagoniza la “ciudad histórica” con respecto al resto del ámbito espacial al que, hipotéticamente, pertenece, paralelamente al hecho de que la ciudad comienza a ser concebida como un conglomerado articulado, en el mejor de los casos, de una diversidad de “espacios periféricos”.

Un mejor “medio ambiente”, un deseo de “regenerar” la ciudad, asegura, de manera contundente, la valoración elitista de los lugares históricos, así como la proliferación de “ambientes periféricos” perfectamente comunicados entre sí, generando, todo ello, privacidad y alejamiento. Y es que de la ciudad se persigue que vaya adquiriendo caracterizaciones, contenidos y ambientes, que la hagan, sobre todo, “competitiva”. Para ello, hay que “sanearla”, “regenerarla”, “ambientarla”, hacerla, se dice, “sostenible”. Las nuevas formas productivas así lo exigen. Estas buscan, ahora, no tanto la mano de obra de antaño, sino el “marco urbano” adecuado para las nuevas formas productivas.

## **6. El advenimiento del “centro histórico” como “espacio tradicional en extinción”, condición para su rentabilización económica y reconquista de clase**

Cada vez está más extendida la idea de Patrimonio como categoría económica con capacidad para generar beneficios. De su original concepción como conjunto de bienes vinculados al proceso de construcción histórico de un territorio concreto, que expresaban y manifestaban valores de “uso”, vamos a pasar a su consideración como “valores de “cambio”. Dicho en otras palabras, de la concepción originaria del Patrimonio como “conjunto de bienes colectivos”, a una preocupante privatización de los mismos.

39 Ver, Álvarez Mora, A. “Bilbao. La definición de una ‘imagen de marca’ como reclamo competitivo. Crónica de un proceso iniciado”. En *Revista Ciudades*, nº 5. Universidad de Valladolid. Instituto de Urbanística. 2000.

40 Ver, Álvarez Mora, A; Camerin, F. “La Herencia del Urban Renewal en los procesos actuales de regeneración urbana: El recorrido Renovación-Regeneración a debate”. En, *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, Vol. LI, nº 199, primavera 2019.

Al plantear este proceso de privatización no nos estamos refiriendo, únicamente, al paso a manos privadas de su titularidad jurídica, sino, sobre todo, al control de su gestión. Cada vez es más frecuente encontrarnos con bienes patrimoniales cuya utilización colectiva está condicionada al desembolso de una determinada cantidad de “renta”. Vivir el Patrimonio, vivir, valga como ejemplo, el “centro histórico, se está convirtiendo en una auténtica aventura económica.

Insistimos en esta gran contradicción. Aquella que se expresa a través de una tendencia que puede concluir en la privatización de algo, en nuestro caso, los “centros históricos” que, por su condición de “espacios tradicionales”, aunque sometidos a un proceso de extinción, se deben al uso público que una comunidad haga de los mismos. No debemos olvidar, en este sentido, que el valor inherente de los bienes patrimoniales es algo que se ha ido materializando, que se ha ido construyendo históricamente, en la medida en que dichos bienes han sido objeto de una continua, constante e ininterrumpida, “custodia social”<sup>41</sup>, lo que ha implicado que lleguen a nosotros con “valor”, que los hayamos heredado como bienes plenamente comprometidos con un uso social, y todo ello por la sencilla razón de que han sido permanentemente utilizados por un colectivo ciudadano. Si, hoy día, pueden ser objeto de “apropiación privada”, para “ponerlos en valor”, es porque ese “valor”, en realidad, ya está dado. Ha sido la comunidad que lo ha custodiado históricamente quien ha hecho posible la realización de dicho “valor”.

“Poner en valor” un bien patrimonial, en estas condiciones, puede resultar, si seguimos nuestro razonamiento, una contradicción insuperable, ya que no se puede valorar lo que ya lo está de hecho. Eso sí, se puede reinvertir dicha valoración, reconduciéndola hacia un campo donde se muevan nuevos intereses. Y esto es, precisamente, lo que se hace con estos bienes patrimoniales. El proceso de reapropiación que protagonizan nuestros “centros históricos” no se puede comprender sin tener en cuenta esa reinversión de sus valores patrimoniales hacia los requerimientos, valga como ejemplo, de una sociedad de consumo.

La “puesta en valor” de estos bienes implica su aislamiento, su mutilación, desposeyéndolos del contenido social, creador y responsable, de su actual “disponibilidad económica”. “Poner en valor” un bien patrimonial, en este sentido, implica extraerlo, desvincularlo, de su “contexto valedor”, para exponerlo al servicio de otro. Ese “contexto valedor” es aquel que se identifica, sobre todo, con su contenido sociológico originario, medido en “rentas”, no tanto en individuos reales. En cualquier caso, dicha “puesta en valor” supone, como primera medida, despojar, al bien patrimonial sobre el que se actúa, de todo aquello que lo ha valorado históricamente.

Es como si dicho bien patrimonial, valga el símil, hubiese sido fabricado para, una vez extraído de la “cadena de producción” que la historia se ha encargado

---

41 Ver, Álvarez Mora, A. “Reforma Urbanística o Recreación Monumental: Un dilema abierto para el Centro Histórico de Puebla”. En *Ciudad, Patrimonio y Gestión*. Coordinación, Mireia Viladevall. Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, México. 2001.



Figura 13. Ponferrada.

de tener en movimiento continuo, exponerlo en un marco a-histórico y vacío socialmente, condiciones estas indispensables para proceder no tanto a la consabida “puesta en valor”, porque lo que es “valor” ya lo tiene, como para reconducirlo hacia otros requerimientos económicos y sociales.

Y es, ahora, cuando entra en juego la decadencia del “espacio tradicional” para convertirse en “centro histórico”. Estos “centros”, una vez desaparecido el marco que los caracterizaba como “espacios tradicionales”, comienzan a expresarse como “escenarios”, “bambalina de piedra”, ajenos al contexto que les proporcionó su “valor”, ahora reconvertido en una sombra de si mismo. Y para que se cumpla este objetivo, resulta imprescindible descontextualizar lo patrimonial, vaciarlo de contenido social, apartándolo del uso ciudadano. Esto no quiere decir, sin embargo, que estos bienes patrimoniales no sean objeto, en esta nueva situación, de usos colectivos. Este tipo de utilización no se ha perdido, aunque, eso sí, ha cambiado de “clase”, de destinatario ciudadano. Bien entendido que el hecho de que un bien patrimonial se use colectivamente no implica, necesariamente, su uso ciudadano-público. El “uso colectivo” supone la concurrencia, pero esta puede manifestarse tanto a nivel privado como público. Las “plazas reales” parisinas, por ejemplo, las que se promovieron durante los siglos XVII y XVIII, se concebían como “espacios libres de uso colectivo”, pero no como espacios “públicos”, ya que la entrada a los mismos estaba restringida y reservada a una clase social concreta, la aristocracia.

Es así cómo podemos argumentar que el “centro histórico”, en estas condiciones, se “pone en valor” para exponerlo, para mostrarlo, para que sea

utilizado por un colectivo que lo visita, para que cumpla una función económica que no ciudadana, para, en suma, proceder a realizarlo como “espacio comercial”, planteándose, incluso, su venta como entidad urbanística heredada. No es exagerado decir esto, ya que en cuántas ocasiones hemos asistido a la “cesión” de sus espacios públicos para uso y disfrute de un negocio privado, ocupando aceras, fragmentos de plazas...etc., sin mencionar los aparcamientos que los sirven.

## **7. La reducción del Centro Histórico a su Catalogación, o la recreación de un espacio para ser contemplado y consumido fuera del contexto de la ciudad que lo acoge**

Decíamos que una de las cuestiones que más han contribuido a la “extinción” del “espacio tradicional”, impulsándose, con ello, la consolidación de la idea de Centro Histórico, ha sido la necesaria e ineludible “delimitación espacial” de la que tienen que ser objeto estos lugares para ser declarados, institucionalmente hablando, como tales. De esta forma, entran en el mundo de los selectos, aunque ello pueda tener como consecuencia su disposición a ser sometidos a toda una serie de prácticas sociales ajenas a su originaria concepción como “espacios complejos”, como lugares de “reproducción social”.

Esta “delimitación espacial” es la que abre el camino que va a permitir su concepción como un “muestrario” de hechos singulares, de índole urbanístico, arquitectónico, monumental, en suma, y envuelto, todo ello, en un folklore urbano, que, sin adquirir el sentido de un museo al aire libre, aunque, muy próximo a ello, recrea ambientes y formas de vida por las que se ha apostado. De esta manera, se perfila, en estos ambientes, una nueva manera de hacer ciudad, para la que emerge, a su vez, una nueva estrategia inmobiliaria precisa puesta al servicio de la producción de las formas de vida allí reproducidas.

De todas las acciones que se derivan tras la “declaración” de los Centros Histórico como Bienes de Interés Cultural, las más habituales consisten en proceder a la “Catalogación” de los objetos considerados como “patrimonio”, sobre todo, los de índole arquitectónica. Se trata de la práctica que más se ha extendido en España, lo que ha impulsado un entendimiento de los Centros Históricos, casi en exclusiva, como “catálogos de bienes patrimoniales”.

Se trata de una manera de actuar que difiere, en parte, con lo que se estaba haciendo, en paralelo, en Europa, donde, sin abandonar una visión “patrimonialista”, se planteaban cuestiones vinculadas con específicas prácticas urbanísticas que hiciesen posible un tratamiento de los Centros Históricos más allá de la conservación de la “piedra”. Si las experiencias europeas proponían, entre otras cosas, instrumentos de intervención distintos a los “catálogos”, con la intención no sólo de superarlos sino, lo que es más importante, de establecer pautas que orientasen el papel a cumplir por los Centros Históricos como “barrios

urbanos” a los que implicar en la resolución de los problemas que afectaban a la ciudad en su conjunto, si se debatían las cuestiones en estos términos, decimos, no eran pocas las voces que se alzaban reclamando el carácter exclusivo de estos “barrios” como lugares de los que restaurar sus esencias para recrearlas con una componente de clase a la que no se renunciaba.

Destacamos, en este sentido, y como determinantes, en cierta manera, del pensamiento español en esta materia, concretas experiencias vinculadas con prácticas urbanísticas inglesas<sup>42</sup>, en el mejor de los casos, pero, sobre todo, con aquellas otras que provenían de Francia<sup>43</sup>, donde primaba la idea del Centro Histórico como suma de bienes patrimoniales en disposición para ser restaurados.

En contrapartida, ni las posiciones mantenidas por Giovanni Astengo<sup>44</sup>, en el Plan de Asís, ni la apuesta por “prácticas descentralizadoras” experimentadas en el Plan de Roma, el elaborado en la década de los años 50, tampoco, las consideraciones medio-ambientalistas propias del pensamiento inglés, en paralelo a la atención prestada a los problemas de la circulación rodada, harán mella en el pensamiento español. Y si observamos, en el marco de este panorama, determinados intentos por extrapolar algunas experiencias europeas de mayor alcance socio-cultural, como puede ser la que se identificó con la ciudad de Bolonia, dichos intentos se quedaron en testimonios dignos de ser reseñados, nunca en prácticas generalizadas. Al final, si alguna de estas referencias podemos considerarla con capacidad para haber sido asumida, por los expertos españoles, como “modelo” a imitar, ha sido la proveniente de Francia, donde se ha considerado, en suma, la “catalogación” como instrumento conductor para proceder a la recuperación de los lugares urbanos históricos.

## 8. El Plan Especial de la Villa de Madrid como marco de referencia nacional

Si ha habido alguna ciudad española que, en sus orígenes, haya marcado las pautas a seguir en el tratamiento de los Centros Históricos, esa ciudad ha sido Madrid. Las experiencias españolas, en el campo de la recuperación de los Centros Históricos, se van a ir nutriendo de “planes” y “proyectos” en los que su hilo conductor va a estar sustentado por la idea de la “Catalogación Monumental”. Una primera experiencia, decimos, está representada por la ciudad de Madrid, experiencia que se va a mostrar, además, como modelo a

42 Ejemplo de Bath, analizado en otro capítulo de este libro. Para las experiencias europeas, ver Ostrowski, W. *Les Ensembles Historiques et l'Urbanisme*. París, Centre de Recherche d'Urbanisme, 1976.

43 La delimitación de los llamados “sectores a salvaguardar”, como ámbitos a “restaurar”, dentro del conjunto de la Ciudad Histórica, ha tenido una gran influencia en el tratamiento de los Centros Históricos en España. Ver el capítulo específico que dedicamos a las experiencias europeas en este campo. Ver, Ostrowski, W. “Ostrowski, W. *Les ensembles...* Ob. cit.

44 Del Plan de Asís, ver Rev *Urbanistica*, “Assisi: Salvaguarda e Rinascita. Il Piano Regolatore Generale di Asisi e i Pian Particolareggiati”, nº24-25. 1958

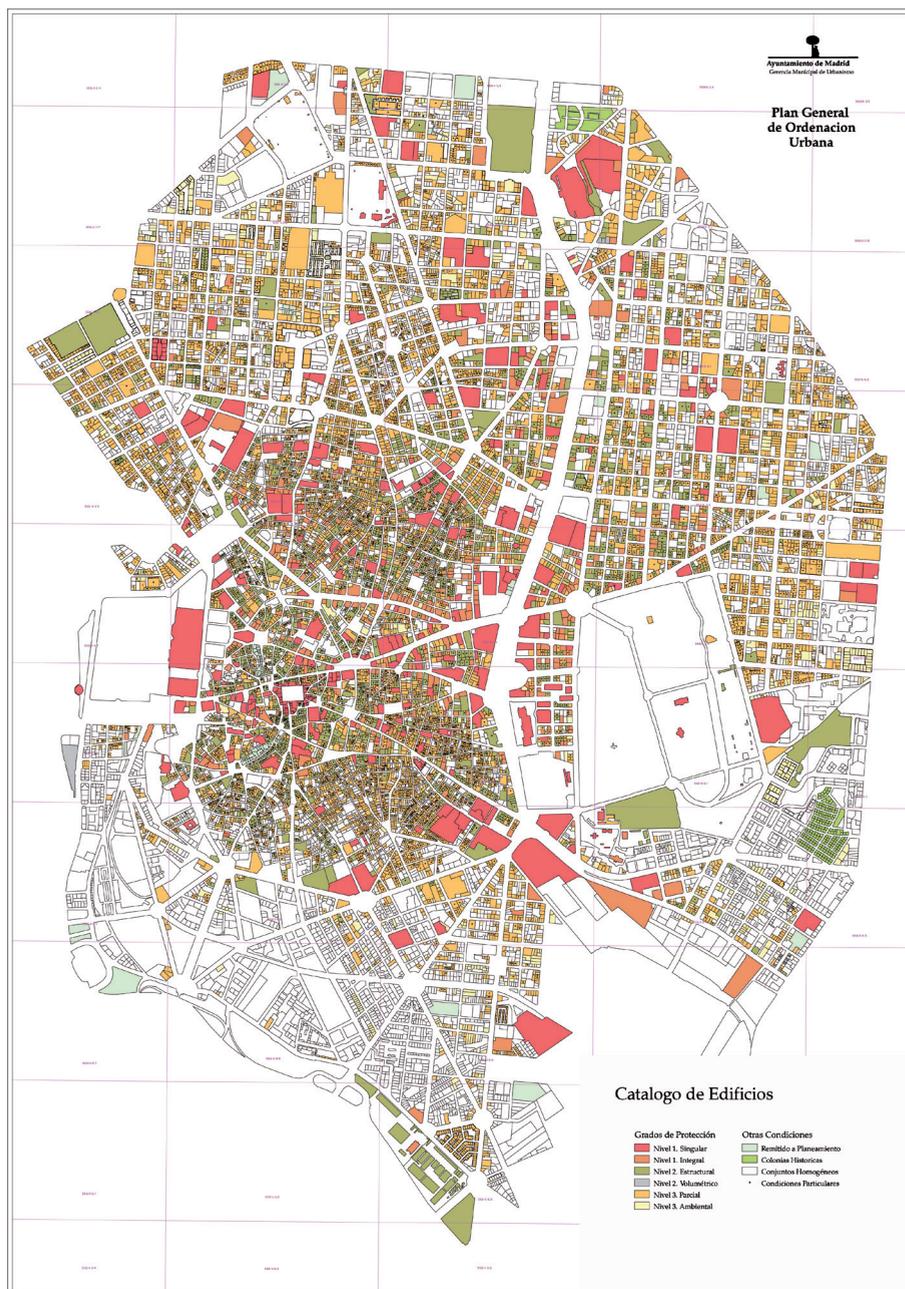


Figura 14. Catálogo de Madrid.

imitar por todas aquellas ciudades que pretendían poner en marcha propuestas de recuperación de sus tejidos urbanos históricos.

Es conocida la clasificación, por “tipos de conservación”, que se planteó, hacia 1978, desde el “Plan Especial de Protección y Conservación de Edificios

de interés Histórico-Artístico de la Villa de Madrid”, tipos que acuñaron unas determinaciones que se han ido repitiendo en todos, o casi todos, los “planes” que se elaboraron, desde entonces, para proceder a una pretendida “puesta en valor” de los Centros Históricos en España. Tipos de conservación que se reducían a tres maneras de proceder, acordes con el valor que se les asignaba a los edificios catalogados en cuestión.

Se trataba de identificar, a cada uno de los “edificios catalogados”, con un tipo de intervención precisa que procurase su conservación, desde la totalidad de su fábrica construida, “Conservación Integral”, hasta, únicamente, la de sus fachadas, “Conservación Ambiental”, pasando por una modalidad intermedia con la que se procuraba la conservación de aspectos parciales de la edificación, la llamada “Conservación Estructural”. Terminología esta que ha sido asumida, de manera acrítica, por cuantas experiencias, del mismo signo, sucedieron a la específicamente madrileña.

Se apuesta, por tanto, por la “catalogación” más estricta para resolver, pretendidamente, problemas de índole urbanístico. Siendo ya preocupante esta posición, mucho más lo es el hecho de haber servido de punto de referencia, a partir de entonces, para una gran mayoría de “planes” que se redactaron por todo el territorio español. Se sustituye un acercamiento urbanístico, una visión del Centro Histórico como ámbito con capacidad para hacer frente a problemas urbanos reales que afectasen a la ciudad en su conjunto, el Centro Histórico debería contribuir a ello, por su consideración como lugar donde sólo caben intervenciones puntuales, siguiendo el tipo de “conservación” asignada a cada uno de los edificios catalogados, tal y como se apreciaba su “cualidad patrimonial”, es decir, como “integral”, “estructural” o “ambiental”.

Al abrigo de estas medidas, se comienza a declarar extinta, al menos, en decadencia, la condición originaria de estos lugares como “espacios tradicionales”, es decir, su condición de espacios históricos como lugares complejos, de residencia popular, lugares referentes de “reproducción social”. Se declara, vía institucional, la extinción del “espacio tradicional”, reconvirtiéndolo a éste, ahora sí, en Centro Histórico. Como consecuencia de lo cual, dejará de ser, para siempre, un lugar, que lejos de tener participación en la resolución de los problemas urbanos que afectan a la ciudad en su conjunto, se atrincherará en su “delimitación patrimonial”, auspiciando las contradicciones que van a derivarse de una ciudad segregada y desigual a cuya materialización está contribuyendo.

De hecho, como se establecía en el citado Plan Especial de Madrid, el posible uso residencial que pudiera afectar a sus ámbitos urbanos estaría sometido a ulteriores interpretaciones. Así es, al menos, cómo podemos deducirlo del contenido de algunos de sus artículos normativos, donde se dice que, “...el uso de vivienda en el área central 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”<sup>45</sup>. Nada más fácil para demostrar lo que se propone en esta norma, abriéndose el camino para una despoblación del centro de Madrid a favor de su exclusividad.

La “catalogación”, en efecto, se presenta como un procedimiento para seleccionar piezas arquitectónicas a someter, a posteriori, a procesos de “restauración-rehabilitación”, con el objetivo de adaptarlas a nuevos requerimientos de clase, ya sean viviendas-apartamentos de lujo, o “negocios” vinculados con la nueva “centralidad” reconquistada. Dichas “reconversiones” se presentan, a su vez, como las nuevas formas de producción inmobiliaria que complementan el “modelo productivo” que anima a la ciudad en su conjunto. Es así cómo la “catalogación” se convierte en un recurso inmobiliario más, y no tanto en un instrumento, o mecanismo, de conservación.

La “catalogación”, en efecto, impulsa la destrucción patrimonial, al marginar lo no seleccionado, sancionando, por tanto, la demolición del resto, potenciando, por tanto, la actividad inmobiliaria. Práctica que se desarrolla ya sea prescindiendo de lo no catalogado, o “violentando” lo que ha sido seleccionado como tal, es decir, superponiendo a los edificios catalogados nuevas construcciones, incluso, envolviéndolos con nuevas fachadas que complementan, en el mejor de los casos, edificabilidades con las que se “paga” el hecho de mantener el edificio originario. Un sarcasmo más con el que se desea expresar, aunque se oculte, que la “conservación” afecta tan sólo a la piedra, no al patrimonio heredado, si este lo entendemos como categoría de componentes socio-espaciales complejas producidas históricamente.

La “catalogación”, por tanto, favorece la construcción de lo exclusivo, y todo ello mediante un proceso que, fomentando el abandono y la ruina, acaba realizando, sobre dichos despojos, una “rehabilitación de clase”. Construcción de “espacios exclusivos” que son impulsados en la medida en que, en paralelo, se potencian desarrollos periféricos en el marco, todo ello, de un “modelo urbano segregado”. No son independientes, por tanto, los fenómenos que suceden en los Centros Históricos de aquellos otros que se desarrollan en la periferia.

---

45 Del citado *Plan Especial de Protección y Conservación de Edificios de Interés Histórico-Artístico de la Villa de Madrid*, aprobado en 1978.

## II. LA DEGRADACIÓN, EL ABANDONO Y LA RUINA DEL ESPACIO TRADICIONAL COMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS

Nuestra hipótesis de trabajo es que la “degradación”, el “abandono” y la “ruina”, que soporta el “patrimonio edificado existente”<sup>46</sup>, responde a una estrategia, programada a tal fin, que adquiere todas las connotaciones de una práctica inmobiliaria cuya lógica no es independiente de aquella otra que afronta la construcción real de la ciudad. Ambas prácticas, la que “demuele” y la que “construye”, conforman un tándem, perfectamente coordinado, actuando como los dos elementos de un mismo quehacer que consiste en actuar sobre el espacio consolidado existente para procurar su reproducción, reconvirtiéndolo hacia otros contenidos, hacia otras maneras de ser utilizado, consumido y objeto de apropiación.

La cuestión a plantear es que para hacer realidad este proceso de “reproducción espacial”<sup>47</sup>, resulta indispensable la puesta en marcha de una “práctica inmobiliaria”, autónoma en su proceder y en su gestión, que tenga por objetivo prioritario dismantelar el universo que conforma la realidad del “espacio tradicional existente”, ya sean edificios de todo tipo y condición, personas que los habitan, actividades que desarrollan...etc., en fin, todas aquellas categorías implicadas con la realidad de ese “espacio de reproducción social”<sup>48</sup>, expresado como “ámbito de vida”, que responden a la esencia del binomio “hábitat-habitar”<sup>49</sup>.

En paralelo a estas consideraciones de índole socio-cultural, sin obviar, naturalmente, su vertiente política, hay que tener en cuenta aquellas otras, esta vez de marcado carácter técnico-administrativo, que, exigidas por los agentes involucrados en estos procesos como apoyo necesario para implementar sus operaciones inmobiliarias, actúan como soportes que encauzan una legalidad exigida. Nos estamos refiriendo, fundamentalmente, a las determinaciones urbanísticas emanadas de los Planes Generales de Ordenación Urbana que correspondan a cada caso. Sin olvidar que las razones de aquellos responden a las imposiciones establecidas en el marco del “modelo urbano de la renta del suelo”<sup>50</sup>.

---

46 Nuevo concepto a adoptar frente a la idea clásica de “monumento” o “conjunto histórico”.

47 Mientras el término “producción del espacio” lo aplicamos a las nuevas expresiones, a manera de “extensiones urbanas” ,que se manifiestan en la ciudad, la “reproducción del espacio” implica actuar sobre lo existente construido, demoliendo y “reconstruyendo” nueva ciudad.

48 Espacio doméstico por excelencia que permite la vida en colectividad. 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 de la Reproducción Social*. Universidad de Valladolid, Lección Inaugural Curso Académico 2015/16. 2015.

49 La física de la vivienda, de la ciudad, y las formas de vida que las animan. Lefebvre. H. “*El Derecho a la ciudad*”. 1968.

50 Campos Venuti, G. *La Administración del Urbanismo*. Barcelona, GG, 1971.

De todos es conocido que las medidas más habituales, y menos cuestionadas, que se han puesto en marcha para tratar de paliar la degradación, abandono y ruina, que sufren, en general, los “bienes patrimoniales”, han sido los llamados Catálogos de Protección<sup>51</sup>. Estos Catálogos, sin embargo, dicho esto a manera de hipótesis verificada, no sólo no han contribuido a hacer posible dicha protección, sino que, al amparo de ellos se han justificado y acelerado el ritmo de las agresiones que han sufrido los “bienes protegidos”. Y ello ha sido así porque desde dichos Catálogos se ha establecido una frontera protectora que ha delimitado el continente protegido, al mismo tiempo que, por no haber sido catalogado, se descartaba el resto del “patrimonio edificado existente”. Todo ello, en consonancia con los dictados de la “renta del suelo”, en cuyo marco se supeditaban los valores patrimoniales catalogados a su rendimiento económico, abriendo, con ello, la posibilidad a la no-catalogación de aquellos que impidiesen la materialización del “espacio de la renta”<sup>52</sup>.

Razones “urbanísticas”, por tanto, en estrecha vinculación con las estrategias impulsadas por específicos agentes inmobiliarios, han contribuido, conjuntamente, a procurar la permanencia, o no, de los “bienes patrimoniales”, su conservación y puesta en valor. Dicha “permanencia”, queremos decir, solo sería contemplada en la medida en que no entrase en contradicción con las dinámicas 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, de valoraciones históricas concretas.

La estrategia seguida, es decir, provocar la degradación, el abandono y la ruina, con la posterior sustitución del patrimonio edificado afectado, delata la incompatibilidad que se produce a propósito del entorpecimiento que manifiestan algunos 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.

## 1. Algunas observaciones precisas que podemos convertir en reglas de comportamiento

Para valorar el alcance de estas hipótesis, vamos a comenzar refiriéndonos a algunas de las más destacadas demoliciones-sustituciones a las que hemos podido asistir como observadores, también, como interesados en su conocimiento analítico, en el porqué de su materialización como tal. También las

---

51 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.

52 Álvarez Mora, A. *La Ciudad como Producto versus la Ciudad como Obra...* Ob. Cit.

hemos observado como “planificadores” que hemos intentado extraer de dichas experiencias prepuestos adecuados que, convertidos en propuestas, procurasen alternativas más razonables en el marco del futuro proyectado.

Estas experiencias están contextualizadas, sobre todo, en ciudades como Madrid, Valladolid o Córdoba, por razones diversas, ya sea por haber participado en la redacción de específicos Planes de Urbanismo<sup>53</sup>, en aquellos aspectos que tenían que ver con la conservación de sus tejidos históricos, o por estar inmiscuido en algún trabajo de investigación que tuviese por objetivo el análisis de específicos procesos de “renovación urbana”<sup>54</sup>. También destacaría, como marco en el que se han desarrollado estas observaciones, específicas actividades profesionales en el campo de la lucha por la conservación del patrimonio urbano, lo que, en cierta manera, ha sido un denominador común que ha recorrido mi vida profesional y académica.

Se trata de una serie de casos que hemos seleccionado sin un criterio específico que no fuese el que se derivaba del encuentro casual que tuvimos con la experiencia en cuestión. En cualquier caso, dicha “casualidad” no dejaba de estar enmarcada en un quehacer más general, la “defensa del patrimonio”<sup>55</sup>, lo que nos proporcionaba una visión que iba más allá de la particularidad del fenómeno observado.

Dichas experiencias recorren una secuencia temporal que comienza en los años sesenta del siglo pasado, hasta desembocar en nuestros días, lo que quiere decir que la práctica de la “degradación”, “abandono” y “ruina”, de nuestros bienes patrimoniales, no ha dejado de ser una tarea permanente, actuando, decimos, como impulsor preciso de la “reconversión exclusiva de clase” a la que era sometido de todo aquello que, hasta entonces, estaba identificado con el “espacio tradicional”.

La ciudad de Madrid ha sido, quizá, la que más experiencias nos ha proporcionado, comenzando por la que vivimos con el extinto Barrio de Pozas prologado como introducción a este libro, hasta extender nuestra mirada por la ciudad de Córdoba, derivada de nuestra participación en el Plan General de 1980, y finalizando este recorrido en la ciudad de Valladolid, donde he llevado a cabo mi dedicación docente más destacada.

La ciudad de Madrid, en efecto, no ha dejado de comportarse como un auténtico laboratorio, donde hemos observado toda una serie de “prácticas demoledoras” que nos han hecho comprender las razones que están detrás de la desaparición de nuestros bienes, fuesen, o no, “histórico-artísticos”, estuviesen, o no, en las mejores condiciones físico-sociales.

---

53 Córdoba y Madrid y Valladolid.

54 En este contexto se desarrolla mi libro sobre *La Remodelación del Centro de Madrid*. 1978.

55 Desde el año 1974 a 1981 fui Coordinador del Servicio Histórico del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, cuyo objetivo fundamental era la defensa del patrimonio urbano madrileño.

Vamos a referirnos, como no podía ser de otra manera, a la demolición, allá por la década de los años sesenta, del llamado Barrio de Pozas<sup>56</sup>, localizado en pleno centro de la ciudad, lugar estratégico que no resistía el carácter popular de aquel. La estrategia seguida en esta demolición fue muy semejante a la que observamos en otro lugar de Madrid, más comprometido quizá, con la conformación de su “centralidad económico-social” que comenzada a ser una realidad, allá por los años 60, en torno al eje Gran Vía. Nos estamos refiriendo a los procesos de demolición-sustitución que proliferaron en torno a la Plaza del Rey-Calle Barquillo<sup>57</sup>, donde tuvo lugar una actuación que supuso, entre otras cosas, la desaparición, por demolición, del llamado Pasaje de la Alhambra. Se trata de un caso que se asemeja a la experiencia vivida por los vecinos del Barrio de Pozas, ya que, en ambos casos, estos se rebelaron contra su expulsión apelando, para ello, a los Tribunales de Justicia. El proceso de demolición del entorno Plaza del Rey-Barquillo, se caracterizó, entre otras cosas, por el protagonismo que ejercieron específicas entidades que actuaron de intermediarios entre los primitivos propietarios, los llamados “caseros”<sup>58</sup>, y aquellos otros agentes, “promotores”, sobre los que pesaría el grueso de la operación emprendida, característica que comparte con la demolición del Barrio de Pozas. Unos se dedicaban a operaciones de preparación de suelo, adquiriendo propiedades contiguas que conformasen, a final, una gran propiedad, “legalizando” la expulsión de los vecinos, como paso previo a la demolición de las viviendas. Las otras entidades eran las que se identificaban con las “grandes promotoras”, las cuales entraban en escena una vez que el “trabajo sucio”, el que establecía el recorrido que conducía a la “expulsión-demolición”, ya estaba definido y trazado.

De la misma época, data la remodelación total, parcela a parcela, que protagonizó uno de los frentes de la Plaza de España<sup>59</sup>, para lo que hubo que demoler una manzana ocupada por viviendas populares. Se trataba de un primitivo complejo residencial tradicional en el que, hoy día, se deja ver una de las operaciones urbanísticas que, con todo rigor, lo ha reconvertido en un lugar terciario de primer orden.

También nos llamó la atención, allá por los años 70, lo que estaba sucediendo con dos de las “manzanas”<sup>60</sup> que, en origen, fueron de las primeras que comenzaron a construirse en el Ensanche de Madrid, en el llamado Barrio de Salamanca, formando parte de la calle Serrano, a la altura de Museo Arqueológico-Plaza de Colón. Se trata de las únicas “manzanas” que conservaban, y aún conservan, el

---

56 Sus avatares han sido reseñados en la introducción a este libro, al tratarse de un caso paradigmático.

57 Un primer análisis de los procesos de “renovación urbana” acaecidos en este lugar, fueron publicados en, Álvarez Mora, A. *Madrid. Las transformaciones del Centro-Ciudad en el Modo de Producción Capitalista*. Madrid, COAM, 1979

58 Propietarios de las viviendas que las alquilaban a inquilinos. Solían ser propietarios de todo el edificio.

59 Ver, Álvarez Mora, A. *La Remodelación del Centro de Madrid*. Ob. Cit.

60 Ver, *Informe sobre el conjunto de cinco edificios situados en Madrid calle de Serrano nº54 al 62, Manzana 212 del Antiguo Ensanche*. Madrid, COAM

patio central de vecindad proyectado, a tal fin, como un Jardín interior. El proceso hacia su “terciarización” imparable no ha sido más que una consecuencia de su vinculación con lo que estaba sucediendo, en general, en el Barrio de Salamanca, especialmente, en la calle Serrano, proceso que estaba supeditado, y exigía, la liquidación de su condición de “espacio tradicional”<sup>61</sup>.

El affaire del Edificio Lorite<sup>62</sup> es otra experiencia observada. Se trataba de un edificio que se localizaba en la única esquina, del conjunto de la manzana ocupada por las instalaciones del Banco de España, que no se correspondía, así se argumentó su desaparición, con la composición general de dicho conjunto. Fue demolido para completar, se dijo, la “vocación del lugar”. Propiedad del Banco de España, no fue demolido hasta principio de este siglo, ya que su presencia impedía la ampliación del citado banco.

También, en Madrid, asistimos al vaciamiento generalizado que se produjo, en la década de los setenta, de una de las zonas más “nobles” de Madrid. Nos referimos a parte de las calles de Almagro y Zurbano<sup>63</sup>, convertidas, hoy día, en sedes de empresas, despachos profesionales y viviendas de lujo. Para ello, tuvo que emprenderse una acción conjunta que afectó a varios edificios, por entonces residenciales, que fueron sometidos a un hostigamiento para prescindir de su población, como paso previo para solicitar su posterior derribo. Al final, medidas protectoras, derivadas de su inclusión en el Catálogo de Edificios de la ciudad de Madrid, obligaron a la conservación de sus fachadas, lo que no impidió el cambio socio-funcional operado.

En la ciudad de Córdoba tuvimos ocasión, allá por los años 1980/81, de participar en la redacción del Plan General de Ordenación Urbana, asignándonos la elaboración de un estudio sobre “Análisis del Proceso de Formación Urbana. Revisión y Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Córdoba”<sup>64</sup>, en cuyo marco destacó el conocimiento del fenómeno implicado con la “producción espacial-inmobiliaria” que se produjo en dicha ciudad desde el Plan que se revisaba, el aprobado en 1964, hasta 1981. De entre los argumentos que esbozamos, en este trabajo, destaca aquel que enfatizó sobre todo aquello que se refería al proceso de demolición llevado a cabo en la ciudad y su conexión con aquel otro empeñado en las promociones periféricas inmobiliarias correspondientes. Fue así cómo comprobamos el protagonismo ejercido por los que llamábamos “demoledores profesionales”, sus actuaciones concretas y las formas de proceder a las mismas.

61 Ver, *Madrid. Las transformaciones del Centro-Ciudad...* Ob. Cit.

62 Edificio singular que formaba parte de la manzana que conforma el complejo del Banco de España, en la Plaza de Cibeles de Madrid. Ver, “Cartas al Director. La ampliación del Banco de España, otro punto de Vista”, Alfonso Álvarez Mora, Rev. *Arquitectura*, 1981, Ver, también, *Concurso de ideas para la ampliación del Banco de España, en la esquina de la calle de Alcalá con Marqués de Cubas*. Madrid, COAM, 1980.

63 Ver, *El COAM ante la destrucción de la ciudad*. Madrid, COAM, 1978.

64 En el marco del *Plan General de Ordenación Urbana* que se estaba redactando por entonces

Las experiencias más recientes, por último, nos la ha proporcionado la ciudad de Valladolid, a partir, sobre todo, de 1984, año de mi llegada a esta ciudad. Las experiencias vividas en esta ciudad, desde entonces, se centraron en el conocimiento de los procesos de “renovación urbana” que han devastado sus lugares centrales<sup>65</sup>. Para ello, los análisis llevados nos remitieron, como no podía ser de otra manera, a los años sesenta, origen de dichos procesos, lo que nos permitió corroborar lo ya observado en ciudades precedentes, sobre todo, lo realizado en Madrid. La redacción del Plan Especial de Conservación del Centro Histórico<sup>66</sup> fue el detonador general de este acercamiento al estudio de sus procesos de “renovación urbana”. Es en esta ciudad donde hemos observado, con más rotundidad si cabe, el determinante de la práctica concreta del “abandono-ruina-demolición” en el proceso de construcción del espacio urbano central. Lo sucedido en alguna de sus calles más céntricas, la calle de Cebadería y entornos Ayuntamiento-Plaza Mayor, es un ejemplo de lo estamos argumentando. En dichos entornos, en efecto, 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 estaba 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

En todos estos casos, las razones que están detrás de la degradación-eliminación de los bienes patrimoniales, derivadas de los condicionantes impuestos por la “renta del suelo”, han encontrado su apoyo técnico en 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”.

---

65 Ver, Álvarez Mora, A. “Políticas de vivienda y exclusividad espacial de clase: Controversias en el Centro Histórico de Valladolid”, en, *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, nº 184, 2015; y, “Estrategias residenciales en el Centro Histórico de Valladolid. La exclusividad como objetivo”, en colaboración con Víctor Pérez Eguíluz, en, *Del Plan al Plano. 50 años de urbanismo en Valladolid*. Ayuntamiento de Valladolid, Instituto Universitario de Urbanística. 2019.

66 Encargo del Ayuntamiento de Valladolid al Departamento de Urbanismo de la Universidad de Valladolid, del que era Director, en 1985.

## La demolición del madrileño Barrio de Pozas

La operación emprendida para eliminar el Barrio de Pozas<sup>67</sup>, y convertir su lugar en el asiento de un “complejo terciario”, nos ha resultado un ejercicio paradigmático. En él se deja ver esa diferencia que estamos comentando entre “agentes demoledores”, especializados en llevar a término la degradación, el abandono y la ruina de la edificación existente, y aquellos otros que entran en juego cuando ya está allanado el camino, nunca mejor la frase, hacia la operación inmobiliaria que se desea emprender. Uno de dichos papeles, el de “demoledor”, correspondió a la llamada “Inmobiliaria Pozas”<sup>68</sup>, quien adquirió, e inscribió en el Registro de Solares, 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, como decimos, 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 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...”<sup>69</sup>.

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 seguía existiendo 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”. 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

67 Situado en la confluencia de la calle de la Princesa con Alberto Aguilera. En el preámbulo de este libro está suficientemente explicada la crónica de este desahucio. Ver, Álvarez Mora, A. “Renovación Urbana en las ciudades capitalistas. El caso del barrio de Pozas”. En, Revista *Arquitectura*, Nº 198, 1975. Madrid.

68 Apéndice de la Inmobiliaria Metropolitana, mentora del proceso.

69 *La Remodelación del Centro de Madrid*, Ob. Cit.



Figura 15. Demolición Barrio de Pozas.

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.

No insistimos más en este tema, porque ya está suficientemente explicado en el preámbulo a este libro, dejándolo, tan solo, como constancia de esa práctica inmobiliaria, recurrente y muy habitual, entonces como ahora, que dedica sus esfuerzos a prescindir del patrimonio edificado existente como premisa necesaria para proceder a la “renovación urbana” correspondiente”. Práctica que se presenta como acción promovida por agentes inmobiliarios diferentes de aquellos otros que emprenden la operación de “renovación” prevista.

### **Una manzana de casas populares desposeídas para conformar un “espacio terciario” de primer orden. Las primeras grandes transformaciones de la Plaza de España en Madrid**

Nos vamos a referir al proceso de demolición-sustitución que tuvo lugar, a partir de los años 60, en la manzana que ofrece uno de sus frentes a la Plaza de España, y cuya trasera se corresponde con la calle del Río. Cuando se inicia este proceso tanto el Edificio España como la Torre de Madrid ya estaban construidos, lo que significaba que el proceso de transformación de la Plaza de España ya estaba iniciado, constituyéndose estas otras operaciones que vamos a reseñar como la culminación de la “renovación urbana” emprendida.

En esta ocasión, se trataba de fortalecer la misma “centralidad” a la que está contribuyendo el Barrio de Pozas, la sustitución de la que fue objeto, ya que la manzana de casas populares que ahora nos ocupa define uno de los lados de la Plaza de España<sup>70</sup>. Este espacio público forma parte del eje Gran Vía-Princesa, en el que se apoya, también, el Barrio de Pozas<sup>71</sup>. 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, se han ido yuxtaponiendo sucesivas operaciones que se han ido extendiendo por el Paseo de la Castellana hasta Chamartín. Con todo ello no se ha hecho más que ampliar la citada “centralidad” hasta convertirla en una gran área que, sin abandonar sus referencias originarias, es decir, el eje Gran Vía-Princesa, con un primer apoyo en la decimonónica Puerta del Sol, sigue comportándose como tal. Todo el territorio que, de alguna manera, está vinculado a dicho eje, supedita su presencia en la ciudad de Madrid a su reconversión, a su “renovación urbana”, si no responde a los requerimientos de la “centralidad” exigida, en un lugar destinado a cumplir como “espacio de renta”. 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, están sometidos a la lógica que impone la “renta del suelo”.

---

70 Se trata del tramo que hace posible la conexión de la Plaza de España con la Cuesta de San Vicente.

71 Ver capítulo de Madrid en el Libro *Urbanística Comparada en los Albores de la Modernidad*. Ob. Cit.



Figura 16. Plaza de España en 1954 y años 60.

Se trata de una manzana que, hacia 1954<sup>72</sup>, presentaba una situación en la que destacaban, sobre todo, la presencia de viviendas populares en edificios de hasta seis plantas, alternándose con dos “solares”, lo que quiere decir que ya, por entonces, había comenzado a producirse la “renovación urbana” que se consolidará años después.

Fue en 1961, en efecto, cuando comienza este proceso, año en el que la llamada “Urbana Ibérica S.A.”<sup>73</sup>, se hace con tres parcelas que sustentaban, por entonces, uno de los edificios de viviendas allí localizados. Una de dichas parcelas ofrecía su frente a la Plaza de España y las dos restantes a la Calle del Río. Sobre

72 Ver, *Plano y Guía Gráfica de Madrid*, de Ramón Vicente Mesonero, 1954.

73 Del Grupo Telefónica.

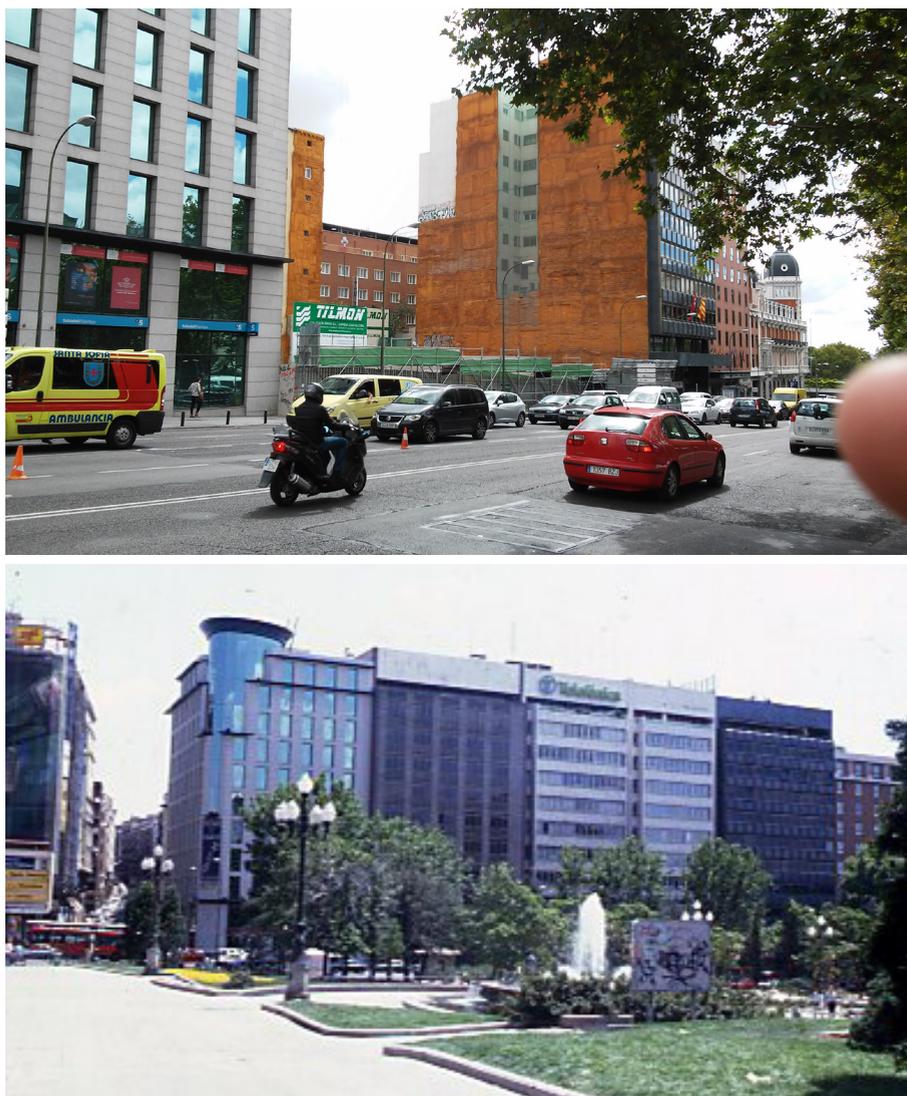


Figura 17. Plaza España. Situación pre-final.

esas tres parcelas, agregadas a tal fin, se levanta el edificio de Telefónica, ENTEL, cuyo proyecto encarga “Urbana Ibérica S.A”, la misma entidad que adquirió las parcelas citadas.

Dos años más tarde, en 1963, volvemos a encontrarnos con “Urbana Ibérica S.A”, quien, en esta ocasión, adquiere otras tres parcelas situadas en régimen de continuidad con las anteriores, y sobre las cuales encarga otro proyecto, del que consta, en la Memoria correspondiente, que, “...el edificio se elevará medianero con el actualmente terminado para la misma firma, y enclavado en Plaza España 3”. Del mismo modo que con la operación precedente, una de dichas parcelas ofrece su frente a la Plaza de España, y las dos restantes a la calle del Río.

“Urbana Ibérica S.A”, por tanto, se ha apropiado, en dos años, de seis parcelas que ha agrupado para conformar una propiedad más importante. Las viviendas comprometidas con esta última adquisición, sin embargo, no serán demolidas hasta el año 1975<sup>74</sup>.

A estas seis parcelas, de las que se apropió una misma entidad, aunque edificadas, tres a tres, en distintos momentos, y con proyectos, también diferentes, hay que añadir uno de los “solares” que aparece en el plano de 1954 el cual se incorporó, probablemente, en esos primeros años 60, al cómputo total de las propiedades adquiridas por “Urbana Ibérica S.A”<sup>75</sup>. Dicha entidad, por tanto, dispone, hacia 1975, de siete parcelas unificadas, cuyo conjunto implica un grado de pertenencia, como propietaria, suficientemente destacado para ejercer, en un futuro, un papel determinante en el devenir de este privilegiado lugar de Madrid.

Un primera conformación de este frente lateral de la Plaza España, totalmente renovado con respecto a la situación que presentaba en 1954, se puede ya observar hacia 1993, año en el que se construye el último edificio de la serie. Se trata del llamado Edificio Compostela, localizado en la esquina con la calle de Leganitos, edificio que sustituyó, por demolición, al último resistente que formaba parte del primitivo conjunto residencial tradicional con el que comienza esta historia.

En este frente, una vez renovado en su totalidad, destacan, sobre todo, las propiedades de Telefónica, por su número, un total de siete de las diez que han participado en la “transformación-renovación urbana” del lugar, y por la función que ejercen, es decir, su condición de asiento de actividades terciarias, sobre todo, oficinas. El resto de los nuevos edificios se levantarán, cada uno de ellos, sobre parcelas que no han protagonizado ningún tipo de cambio. Nos referimos al ya citado Edificio Compostela, el último de la serie, y dos más que se sitúan a continuación de los de Telefónica. Uno de ellos, construido en 1977, como

---

74 El proyecto que se llevó a cabo sobre estas nuevas tres parcelas puede corresponderse con el que se visó en el Colegio de Arquitectos el 7 de abril de 1975, donde consta que el propietario es la Compañía Telefónica Nacional de España.

75 Con anterioridad a la construcción del Edificio ENTEL, la misma entidad, Urbana Ibérica S.A, encargó un Proyecto de Demolición de las viviendas contiguas al mismo, a su izquierda, visado por el Colegio de Arquitectos en noviembre de 1963, el mismo año que Urbana Ibérica adquirió las parcelas donde será construido ENTEL. A pesar que el Proyecto de Derribo se visa, en el COAM, en noviembre de 1963, unos meses antes, agosto de 1963, había sido objeto de visado, para ese mismo lugar, un Proyecto de Edificio de Oficinas, presentado, también, por Urbana Ibérica S.A, y en cuya Memoria se dice que “...se proyecta un edificio destinado en su totalidad a oficinas para la firma Urbana Ibérica S.A. El edificio se elevará medianero con el actualmente terminado para la misma firma...”. También se confirma, en dicha Memoria, que “...ha cambiado la denominación de la propiedad, y que ahora es Anónima de Construcciones y Arriendos S.A.” El proyecto es para Banco y Oficinas, concretamente para el Banco Occidental.

Edificio Catalunya, en primera instancia, y renovado como viviendas de lujo a posteriori<sup>76</sup>. Por último, aquel otro, propiedad de Espahotel, construido en 1989.

De todo este proceso, destacamos la operación emprendida por Telefónica, cuyo objetivo no era otro que apropiarse de un lugar que, al estar, previamente, construido y habitado, exigía una estrategia encaminada a su “desmantelamiento”, “vaciamiento” y “demolición”. Para lo cual, se sirve de una “inmobiliaria”, incluida en su Grupo Empresarial, la llamada “Urbana Ibérica S.A.,” cuyo objetivo no era tanto emprender proyectos específicos de construcción, como gestionar los pasos previos a los mismos, allanando el camino que desembocase en la acción inmobiliaria concreta que se pensaba materializar.

Una vez consumado el proceso de “renovación urbana”, obteniéndose, como consecuencia de ello, un alza considerable en las “rentas del suelo” de ello derivadas, las entidades implicadas, en su calidad, sobre todo, de propietarias, disponen, no tanto de unas “actividades centrales” que generan altos beneficios en función de la localización que ostentan, como de un “capital en suelo” con el que emprender futuros emprendimientos. Las operaciones que se lleven a cabo a partir de ahora no tienen más que poner sobre la mesa el valor de esas “propiedades renovadas”, utilizándolas como capitales a invertir, con los que, por su valor intrínseco, y por el hecho de ir pasando de mano en mano, ven aumentar su valor en el mercado antes, incluso, de materializar la promoción inmobiliaria correspondiente. Y esto fue, precisamente, lo que sucedió con las propiedades de los edificios de Telefónica.

Nos llamó la atención, en este sentido, la presencia, hacia el año 2014, de un “gran solar” producto de las demoliciones de los tres edificios que eran propiedad de Telefónica. Así, y sin que se esperase, en el marco de esta manzana que ofrece sus frentes a la Plaza de Espala, desaparecen tres importantes edificios que apenas tenían cincuenta años de vida, cuya demolición, decimos, tuvo lugar hacia 2014. Por entonces, eran propiedad de la Compañía Hotelera VP, quien los había comprado, en 2012, a la Inmobiliaria Monteverde<sup>77</sup>.

---

76 Se trata del llamado, en origen, Edificio Catalunya. Se levantó sobre el solar que dejó una casa de viviendas populares como las que conformaban, en sus inicios, el conjunto de la manzana que comentamos. Para la demolición de dichas viviendas se presentó, para su visado en le COAM, un Proyecto de Demolición en septiembre de 1968. En noviembre de este mismo año, se presenta, por parte del propietario de las viviendas y del solar, un Proyecto de Construcción de un Edificio destinado a Oficinas. Se dice en la Memoria que “...se refiere el presente proyecto a la construcción de un edificio destinado a oficinas, para ser utilizado por empresas independientes...dada que la finalidad del edificio es el de alojar empresas distintas, y no conociéndose por el momento sus necesidades, se proyecta diáfano sin distribución alguna, con las instalaciones preparadas para que puedan ser finalizadas posteriormente”.

77 “La inmobiliaria Monteverde había adquirido estos tres edificios a Renta Corporación. La compañía, presidida por Carlos Monteverde de Mesa, se hizo con los edificios de Plaza España 3, 5 y 6, que albergaban un apartotel, oficinas y una de las sedes de Telefónica en España. Estos tres inmuebles habían sido comprados por Renta Corporación a Telefónica, compañía especializada en la transformación de edificios para su posterior venta, en julio de 2006. La venta de estos activos forma parte de la estrategia de rápida rotación de la cartera del grupo catalán, que ya había empezado el proceso de rehabilitación para transformar los inmuebles en edificios de uso mixto entre oficinas y residencial”. *Expansión.com*, 12 de marzo de 2007.



Figura 18. Plaza España. Situación Final.

Tenemos que destacar, en este proceso, algo que corrobora nuestro argumento, a propósito de la necesidad de proceder al desmantelamiento, vaciamiento y ruina, de la edificación existente, como una práctica inmobiliaria más que precede a la que materializa los productos finales a poner en un mercado. Se trata del abandono que protagonizaron estos tres edificios cuando ya eran propiedad, en 2007, de Inmobiliaria Monteverde, quien los adquirió, un año antes, mediante compra, a Renta Corporación<sup>78</sup>, entidad, esta última, a quien Telefónica los vendió. Era el momento en el que esta Compañía de Telecomunicaciones estaba desprendiéndose de su patrimonio inmobiliario, una vez capitalizado y poseído de un valor muy superior al invertido en su día para asentar sus, por entonces, actividades empresariales. Ya no se trata de impulsar actividades puramente inmobiliarias para valorar bienes patrimoniales adquiridos a bajo coste, cosa que ya se ha cumplido, como de realizar “operaciones financieras” sustentadas en un “capital en suelo” que ha germinado de los sucesivos procesos de “renovación urbana” llevados a cabo. En el último de ellos, con los tres edificios de Telefónica en pie, pero no aptos para las pretensiones de su último propietario, “VP Hoteles”, se “naturalizó” su abandono y ruina para que no cupiese ninguna duda de su necesaria demolición. Aunque estos edificios fueron demolidos por encargo de su último comprador, VP Hoteles, ya estaban muy deteriorados por entonces,

78 Renta Corporación Real Estate, S.A. es una compañía inmobiliaria especializada en la adquisición, rehabilitación y venta de edificios, especialmente en las ciudades de Barcelona y Madrid. Fue fundada en 1991 por su actual presidente y principal accionista, Luis Hernández de Cabanyes. El modelo de negocio está basado en la creación de valor mediante la adquisición de activos inmobiliarios para su transformación y adaptación a las necesidades del mercado y su posterior venta a terceros. La venta del edificio de Telefónica llamado Estel, 52.000 metros cuadrados en el ensanche de Barcelona a un grupo asiático.

deterioro que está muy relacionado con la quiebra de su anterior propietario, la Inmobiliaria Monteverde.

Una práctica inmobiliaria “demoledora” se pone en marcha ante la posibilidad de convertir en activos financieros un “capital inmobiliario” en manos de una Sociedad en quiebra económica. Y qué mejor procedimiento para probar una ruina que permitir una ocupación invasiva por parte de grupos sociales marginales. Así fue cómo sucedió. Los tres edificios citados, propiedad, desde 2007, de la Inmobiliaria Monteverde, sirvieron para hacer frente a las deudas de esta empresa, lo que condicionó su ruina mediante el procedimiento de la “ocupación ilegal”, hasta que se hizo cargo de ellos la cadena hotelera VP para construir el hotel de lujo actual<sup>79</sup>.

### La demolición-sustitución del antiguo Pasaje de la Alhambra, en paralelo a la reconversión de la vecina Plaza del Rey

Aunque el análisis realizado, en esta ocasión, se extiende a una amplia zona del centro de Madrid, que está delimitada por las calles de Alcalá, Barquillo, Libertad y Augusto Figueroa, con una superficie de algo más de 3 hectáreas, y cubriendo un rectángulo de 250 por 130 metros, hemos prestado mayor atención a un sector concreto, allí localizado, que, antaño, ocupaba el antiguo Pasaje de la Alhambra<sup>80</sup>. Dicho pasaje recorría el interior de la manzana que delimitaban las calles Augusto Figueroa y San Marcos, haciendo posible la comunicación entre ellas.

Todo este conjunto, que ocupa el rectángulo citado, lo componían unas cincuenta fincas urbanas, de las que, en el momento en el que lo estudiamos, años 70, 20 de ellas eran “solares”, el 40% del total, “solares” que se concentraban, sobre todo, en el Pasaje de la Alhambra<sup>81</sup>. Este era el sector, en efecto, que presentaba un estado de degradación más avanzado, lo que se mostraba, sobre todo, por ese número alto de “solares”, así como por toda una serie de viviendas

---

79 “...un enorme hueco puede verse ahora donde antes estaban los números 3, 4 y 5 de la Plaza de España. Los edificios que durante mucho tiempo estuvieron «okupados» ya no existen, han sido demolidos. En su lugar, se trabaja para construir un nuevo establecimiento de su cadena, en este lugar estratégico de la ciudad. Esta es una de las operaciones previstas para la necesaria revitalización de la plaza. VP adquirió los edificios en el mes de febrero de 2012. Es su intención, según señalan en su página web, construir allí un hotel de categoría cuatro estrellas superior, con 302 habitaciones, parking propio y más de 1.200 metros cuadrados de salones. Tendrá además, según sus planes, una terraza ajardinada y piscina exterior en la azotea, además de spa interior, piscina climatizada y zona de gimnasio. El grupo hotelero ha encargado el diseño del hotel al Estudio de Arquitectura B720 que dirige Fermín Vázquez. Este arquitecto ha colaborado, entre otras actuaciones, en las Torres Porta Fira, con Toyo Ito, en la Torre Agbar con Jean Nouvel, y en el edificio de la Copa América, con el británico David Chipperfield”. *ABC*, 26/3/2014

80 Ver, Álvarez Mora, Alfonso. *Madrid: Las transformaciones del Centro-Ciudad en el Modo de Producción Capitalista*, COAM, 1979

81 De hecho, fue en julio de 1961 cuando el Gobierno Civil autoriza, por primera vez, el derribo de dicho Pasaje, a petición de CREDESA, su propietario por entonces, quien encarga, en 1975, un Proyecto en base a los “solares” que dejaron ocho propiedades unificadas. El derribo tuvo lugar en 1972.



Figura 19. Pasaje de la Alhambra antes de la demolición

en estado de abandono. Todo lo cual estaba siendo impulsado por una Sociedad<sup>82</sup> que se estaba apropiando, desde los años 40, de una serie de fincas contiguas entre sí con el objetivo de conformar una gran propiedad.

<sup>82</sup> Se trataba de una firma comercial, allí localizada, que llevaba por nombre "Almacenes San Marcos, Tejidos, Confecciones y Créditos, S. A".



Figura 20. Pasaje de la Alambra tras su demolición.

Se estaba llevando a cabo, por tanto, un estrategia originaria de apropiación de “suelo central”, premisa necesaria para impulsar un gran proceso de “renovación urbana”. Este proceso, sin embargo, no era sólo exclusivo del sector donde se localizaba el Pasaje de la Alhambra, sino que, también, se estaba produciendo en el resto del rectángulo al que nos estamos refiriendo. Cada una de las entidades que actuaron en este conjunto lo hicieron con un denominador común, es decir, procediendo a aumentar la superficie en propiedad de la que partían. Es así cómo, del mismo modo que los propietarios del Pasaje de la Alhambra, actuaron

el Banco de Vizcaya, en las fincas que le pertenecían, entre la calle de Alcalá y la Plaza del Rey, así como el Banco Urquijo, en plena Plaza del Rey<sup>83</sup>.

Pero nos interesa, sobre todo, relatar lo sucedido en la manzana donde se encontraba el Pasaje de la Alhambra, ya que nos vamos a encontrar con unos modos de operar similares a los observados en el Barrio de Pozas, aunque, en el tiempo, se adelantan a lo sucedido con aquel.

Por lo que se refiere, en efecto, a la manzana donde se localizaba el Pasaje de la Alhambra, el proceso de apropiación espacial comenzó hacia el año 1946. En este año, en efecto, los llamados “Almacenes San Marcos, Tejidos, Confecciones y Créditos S.A.”, aparecen como propietarios de una finca situada en calle San Marcos 41, la cual formaba parte del citado pasaje. En 1947, dicha firma comercial adquiere tres fincas más, las que estaban en régimen de continuidad con la primera, y a la que añaden un más en 1948. Al final, dicha firma comercial se hace con la propiedad de cinco fincas, de las ocho que, al final del proceso, se configurarán como una sola propiedad. Una marca comercial localizada en el Pasaje de la Alhambra, por tanto, compagina su actividad con el desarrollo una soterrada estrategia inmobiliaria, quizá, con intenciones de aumentar su “superficie de venta”<sup>84</sup>, pensado quizá, es una hipótesis, que siendo un gran propietario de suelo podría hacer frente a posibles quiebras en las que pudiese incurrir su primitivo negocio, adoptando, para ello, y cuando tuviese que enfrentarse a una situación semejante, la figura empresarial de un “promotor inmobiliario”.

En 1954, los citados Almacenes cambian su denominación por el de “Compañía General de Créditos S.A”. La primitiva entidad comercial desaparece, es decir, la que ha llevado a cabo el proceso de concentración de la propiedad en paralelo a su actividad comercial. Entre 1958 y 1966 esta última compañía insiste en continuar el proceso de apropiación espacial ya iniciado, adquiriendo dos fincas más que añade a las que ya estaban en su poder. Parece ser que ya había llegado el momento de mostrar sus verdaderas intenciones, pues, en 1967, esta “Compañía General de Créditos S. A” vuelve a cambiar de nombre, adoptando el de “Compañía General de Construcciones y Arriendos S.A” (CREDESA)<sup>85</sup>. Fue

83 Estamos hablando de una parte de Madrid, la referida a ese rectángulo de algo más de tres hectáreas, donde vivían casi 1000 habitantes, unas 287 familias. No se trataba de una población envejecida, mayoritariamente. Su tiempo de residencia no superaba los 10 años. Lo que nos lleva a argumentar que no estamos ante una “zona degradada”, si exceptuamos algunos “focos” localizados en el Pasaje de la Alhambra, donde se estaba presionando a la población para que abandonase sus viviendas. Se trataba, además, de una población que desarrollaba, en el lugar, una diversidad de actividades. Pocos jubilados y muchos estudiantes habitaban en esta zona.

84 Práctica similar a la ejercida por el Corte Inglés, en el edificio que construye junto a la Puerta del Sol. Ver, *Madrid. Las transformaciones del Centro-Ciudad...* Ob. Cit.

85 Según Luis Carandell, “El caso del Pasaje de la Alhambra”. *Revista Triunfo*, nº 23, 1970, “...las seis fincas en torno al Pasaje de la Alhambra, Barquillo 15, Augusto Figueroa 32 y 34, San Marcos 39 y 41, y Pasaje de la Alhambra 4, fueron adquiridas, entre 1943 y 1945, por Don Tomás Prieto de la Cal y Dibildos, Marqués de Seoane, presidente de la “Compañía General de Créditos S.A” (CREDESA). Su propietario anterior era el señor Figueroa y Bermejeillo, Duque de Tovar. La Sociedad CREDESA se dedicaba, originariamente, a la venta a plazos de camiones y otros bienes, y se constituyó como Inmobiliaria hacia 1960”.

entonces cuando se solicita, al Gobernador Civil de Madrid, el derribo de las fincas, apoyándose en la Ley de Arrendamientos que atribuían a la autoridad provincial la facultad de ordenar el derribo de fincas siempre que su propietario cumplierse determinadas condiciones, como el “derecho de retorno” de los vecinos desplazados. CREDESA, en efecto, argumentó que acomodaría a los inquilinos de las fincas cuando estas fuesen derribadas. Dicho derribo se autorizó el 24 de julio de 1961, pero no se llevó a cabo hasta 1972<sup>86</sup>. Mientras tanto, dicha firma no cejaba en su proceso de expansión espacial, apropiándose, durante esos años y hasta el derribo definitivo, del suelo específico ocupado por el Pasaje propiamente dicho.

Dado que la autorización del derribo solicitado implicaba, por Ley, cumplir el citado “derecho de retorno” para los vecinos desalojados, y constituyendo esto un problema añadido, ya que las nuevas viviendas a construir estaban pensadas para ser de lujo, no para la población expulsada, la empresa emprendedora, CREDESA, requirió a los vecinos para que optaran entre ejercer ese “derecho de retorno”, o la indemnización prevista, también, por Ley. Ante este dilema, lo que hacen los vecinos es interponer un recurso ante la Audiencia Territorial, alegando la nulidad de la Orden de derribo de sus casas, Orden autorizada desde 1961. La Audiencia dicta sentencia en 1964 anulando la autorización gubernativa que dictaba el derribo de las viviendas. Ante este inconveniente, CREDESA apela al Supremo, quien revocó la sentencia de la Audiencia Territorial, el 20 enero 1966, aunque afirmando que ello no significaba “perturbación alguna de los derechos de retorno de los ocupantes”<sup>87</sup>.

Parece ser que CREDESA ofreció a los inquilinos, en mayo de 1966, año en que la Audiencia Territorial revoca la Orden de Derribo, una indemnización que se calculaba “en un promedio de 27.000 pesetas para cada uno de ellos”. En este mismo año, CREDESA inició ante el Juzgado número 10 de Madrid el procedimiento para la resolución de los contratos de arrendamiento. El Juez dicta sentencia en diciembre, declarando resueltos los contratos, con pérdida de la indemnización y del derecho de retorno por parte de los inquilinos, “por muy lamentable que esa pérdida pudiera resultar”. Naturalmente, y ante esta nueva presión contra los vecinos, estos apelaron a la Audiencia, la cual dictó sentencia, el 7 de febrero de 1968, confirmando la resolución de los contratos, pero reconociendo el “derecho de retorno” en favor de los inquilinos. Contra esta sentencia, vuelve a apelar CREDESA ante el Supremo, alegando “injusticia notoria”.

---

86 El 20 de abril de 1972, en efecto, se visó, por el COAM, la “Redacción de Proyecto y Dirección de Obras de Demolición”, en el Pasaje de la Alhambra, 1 y 4; c/Barquillo 15; Augusto Figueroa 32 y 34, y San Marcos 39 y 41. Un total de siete fincas. En el documento de “visado” figura, como proponente del mismo, el señor José Plaza Serrano, Gerente de la “Compañía de Construcciones y Arriendos S.A” (CREDESA). Unos años más tarde, el 9 de junio de 1975, se visa un proyecto de “vaciado de solar”, para las mismas propiedades demolidas, y dos días más tarde, el 11 de junio de 1973, se visa en el COAM un “Proyecto de Oficinas y Locales Comerciales”.

87 Toda esta crónica, y siguientes hechos, están muy bien relatados por Luis Carandell, en “El caso del Pasaje de la Alhambra”, artículo citado.

Finalmente, el 1 de julio de 1970, el Tribunal Supremo dictó sentencia confirmando la del Juez, es decir, disponiendo la resolución de los contratos y la pérdida del derecho de retorno, o indemnización correspondiente. Se justificaba esa resolución, la pérdida del “derecho de retorno”, en el hecho de que, después de haber optado por ese derecho, los ocupantes de los inmuebles no los habían abandonado dentro del plazo previsto. La sentencia del Supremo imponía, además, a los inquilinos demandados las costas del proceso.

CREDESA, sin embargo, para evitar los recursos de los vecinos que tuvieron que abandonar sus viviendas en el curso de los nueve años que duró el pleito,



Figura 21. Plaza del Rey. Antes y después demolición Circo Price.

desembolsó hasta 250.000 pesetas, a lo que habría que añadir los 13.000.000 que abonó por la compra de las fincas. Cantidades nada comparables con los beneficios obtenidos con la operación inmobiliaria emprendida. Estamos hablando, al final, de una superficie edificable que ascendía a unos 25.000 metros cuadrados que, con el metro cuadrado, entonces, a unas 80.000 pesetas, arroja todo ello un total de casi 2000 millones de pesetas<sup>88</sup>.

Muchos de los aspectos, relativos a la gestión y desarrollo de esta operación inmobiliaria, son muy similares a los acaecidos con el Barrio de Pozas. Sobre todo, aquellos que hacen referencia a la actitud mostrada por los vecinos afectados, con su continuo recurrir las acciones de la Inmobiliaria, y la insistencia de esta en acallar sus demandas con específicas indemnizaciones.

Pero lo que, realmente, es común a todos estos procesos es el recorrido paralelo, o en tiempos diferentes, por el que apuestan entidades diversas empeñadas, todas ellas, en un único objetivo, es decir, materializar las premisas de partida que hagan posible un proceso de “renovación urbana”. Dichas entidades concretan sus acciones en la materialización previa de las condiciones de base que exige un programa de “renovación urbana”, es decir, preparar el “suelo” necesario para que ello sea posible. Acciones que son abordadas, y esto es lo más significativo, como específicas formas de proceder y entender, aunque de otra manera, la práctica inmobiliaria.

Son entidades, por otro lado, que suelen identificarse como empresas independientes, especializadas en convertir en “solares” un “espacio tradicional” habitado, desapareciendo de escena cuando sus cometidos están cumplidos. Es el caso de la Inmobiliaria Pozas, o de la “Inmobiliaria del Rey”. También, pueden formar parte de la estructura empresarial de la firma que, a la postre, es la Promotora Inmobiliaria responsable del proceso en su conjunto. Pero sea una cosa u otra, lo que está claro es la independencia de sus funciones con respecto a la Inmobiliaria que lidera la acción promotora. Su cometido es hacer el trabajo preliminar, aquel que está implicado con la adquisición de las fincas necesarias, justificando el desplazamiento de sus habitantes, e iniciando, incluso, los trámites administrativos para legalizar las obras a emprender. Hecho lo cual desaparecen, cediendo su lugar a la Inmobiliaria que va a figurar como empresa que no ha tenido que lidiar con los asuntos más escabrosos de la operación.

Pero, aunque se trate de una única empresa la que se haga cargo de la operación en su conjunto, sin recurrir a lo que podríamos denominar como “demoledores profesionales”, sus tiempos y modos de operar a lo largo de la misma son diferentes. Conocen, perfectamente, que tienen que crear, en primer lugar, las condiciones que impulsen el abandono, o la ruina, de las edificaciones existentes, justificándose, de esta forma, su demolición y “reconversión” en “solares”, para, más tarde, y con otros procedimientos, emprender la promoción inmobiliaria pensada a tal efecto.

---

88 Ver artículo de Luis Carandell, citado.

Son procesos, por tanto, que se desarrollan al amparo de dos prácticas inmobiliarias, la primera de las cuales, en el tiempo, se especializa en la liquidación del “espacio tradicional existente”, asolando la realidad de la que se parte, como condición *sine qua non* para proceder a una operación de “renovación urbana”. La segunda es la que realiza el producto final a introducir en un mercado inmobiliario.

Procedimientos semejantes hemos observado en el resto del sector que estamos analizando. En la Plaza del Rey, por ejemplo, se han producido adquisiciones de propiedades, localizadas en régimen de continuidad, con el objetivo de conformar una gran propiedad sobre la que materializar una gran operación de “renovación urbana”. Uno de los agentes de referencia fue, en esta ocasión, el Banco de Urquijo, aunque acompañado, en paralelo, por aquellas otras entidades encargadas de realizar las tareas implicadas con la liquidación socio-espacial del “espacio tradicional”.

Una de esas entidades que actuó, antes de que apareciera en escena el Banco de Urquijo, fue la llamada “Compañía Financiera Mercantil S.A”, quien, en 1958, se hace con la propiedad de la “Casa de las Siete Chimeneas”, vendiendo a posteriori, parte de la misma, al Banco de Urquijo, en 1966. Esa misma compañía adquiere, en 1967, la finca colindante con dicha Casa, vendiéndola, a su vez, en 1976, al Banco de Urquijo. Esta Compañía, por tanto, actúa como primer adquiriente que, más tarde, vende al Banco de Urquijo.

Una segunda entidad, la “Inmobiliaria del Rey”, llevó a cabo otro proceso de unificación de propiedades. Primero, se hace con el Circo Price<sup>89</sup>, entre 1968 y 1970. Después, adquiere dos fincas más, medianeras con la del Circo. Esto sucedió entre 1970 y 1974. En seis años, por tanto, esta Inmobiliaria ha unificado tres propiedades, una de ellas de una gran superficie. Esta Inmobiliaria, sobre la base de estas tres propiedades, y de las que ya poseía el Banco de Urquijo, encarga un proyecto de oficinas.

Según consultas realizadas en el Registro de la Propiedad, la “Inmobiliaria del Rey” aparecía como propietaria de las fincas que la “Compañía Financiera Mercantil S.A” había vendido al Banco Urquijo, figurando este, también, como propietario. El Proyecto de oficinas, sin embargo, fue encargado por la

---

89 Hemos observado, en el entorno del Pasaje de la Alhambra-Plaza del Rey, sucesivas actuaciones que tenían por objetivo dismantelar el “espacio tradicional” existente mediante “derribos” programados a tal efecto. Nos estamos refiriendo, sobre todo, a una serie de Proyecto de Derribo que se solicitaron para demoler fincas en la calle Colmenares, trasera a la Casa de las Siete Chimeneas, la cual comunica el entorno de este Pasaje con el de la Plaza de Rey, conformando, todo ello, un conjunto, en pleno centro de Madrid, llamado a convertirse en un referente de la “centralidad” que se estaba consolidando. Nos referimos a los Proyectos de Derribo de las fincas situadas en Plaza del Rey 2 y 3, y C/Colmenares 4, 6, 8 y 12, donde se incluye el antiguo Circo Price, visado en el COAM el 8 de junio de 1977, propiedad de Inmobiliaria del Rey; aquel otro de la finca de C/Colmenares 14, visado el 27 de abril de 1976; en C/Colmenares 10, visado el 6 de junio de 1977. Estos dos últimos propiedades de particulares, cuya actuación, como tales, debió consistir en hacerse cargo del derribo para, más tarde, ofrece el “solar” a la Inmobiliaria el Rey. El derribo de la finca de la calle Colmenares 8, por otro lado, visado el 25 de febrero de 1974, ya fue gestionado directamente por dicha Inmobiliaria.

“Inmobiliaria del Rey”, en junio de 1977. En este año, por tanto, son cinco las fincas que se identifican con un único propietario, el Banco de Urquijo. El proceso de unificación no acaba aquí, ya que se va a producir la anexión de dos fincas más, adquiridas por el Banco Urquijo, a través de otra Sociedad, “Sociedad Mercantil Anónima Banco de Urquijo”. Al final, tenemos siete fincas anexionadas, cuyo proceso de agregación ha sido llevado a cabo por varias entidades que ceden sus derechos al Banco Urquijo. Entre ellas, figuran dos de grandes extensiones, como son el Circo Price y la Casa de las Siete Chimeneas. Las demás son viviendas tradicionales de las que se ha requerido su vaciamiento, abandono y desahucio, para hacer posible sus reconversiones en “solares”. Es esta específica actividad la que desarrolló, sobre todo, la “Inmobiliaria del Rey”.

Por su parte, el Banco de Vizcaya, también, aparece como otro de los agentes que van a contribuir a la “remodelación” de la Plaza del Rey, actuando del mismo modo que los anteriores agentes, es decir, sirviéndose de “intermediarios” para que se hagan cargo de los trabajos más espinosos que tienen que ver, sobre todo, con el desahucio y demolición de lo construido existente.

En esta ocasión, el Banco de Vizcaya, cuyas propiedades ocupan la fachada frente a las del Banco de Urquijo, en la Plaza del Rey, en la manzana que ofrece sus frentes a la calle de Alcalá, parte de tres fincas de su propiedad. Dos de ellas dan a la Plaza del Rey, y fueron adquiridas, en 1942, por el Banco, quien las aporta a la sociedad llamada “Bancaya”, y quien, a su vez, las vende a la llamada “Sociedad Anónima Española de Almacenes Generales de Depósito”<sup>90</sup>. Estas fincas aparecen, en un primer momento, como propiedades del Banco de Vizcaya, en 1942, pero 23 años después, en 1965, es la sociedad mencionada quien aparece como propietaria, así como de una tercera finca situada en régimen de continuidad con las anteriores. Unificadas estas propiedades, dicha Sociedad encarga su derribo, en 1974, el mismo año en el que encarga, a su vez, un “anteproyecto para gestionar la rectificación de alineaciones y volúmenes según Plan del Reforma Interior del Casco Antiguo”<sup>91</sup>. Dicho “anteproyecto” consistía en un edificio de nueva planta dedicado exclusivamente a oficinas, y una “zona

---

90 “Sociedad Anónima Española de Almacenes Generales de Deposito”, es una empresa constituida el 12/08/1904 en Madrid. El socio único de Corporación General Financiera S.A (Sdad. Absorbente) y de Sociedad Anónima Española de Almacenes Generales de Depósito y BBV Securities Holdings S.A (Sdades. Absorbidas) acordó el 15/10/10 su fusión por absorción. La Junta General Extraordinaria celebrada el 01/08/06 acordó trasladar el domicilio social de Bilbao, C/ Gran Vía 1, a Madrid, Paseo de la Castellana 81.

91 Encargado por la “S.A.E Almacenes Generales de Depósito”, y aplicado a los números 5 y 6 de la Plaza del Rey, fue visado por el COAM el 9 de octubre de 1974. “Bajo las rasantes, se dice en la Memoria, se proyectan aparcamientos en la totalidad de la plaza; asimismo, se prevé una zona porticada que ocupa todo un lateral de la plaza...un total de 12.651 metros cúbicos, edificio de cuatro plantas y un ático que lo rodea”. El Proyecto de Demolición de los edificios cuyos solares fueron los que se sometieron a esta “reforma de alineaciones”, por encargado de la misma entidad, “S.A.E Almacenes Generales de Depósito”, fue visado el 5 de noviembre de 1974. Una de las fincas demolidas contenía diez viviendas, locales comerciales y cuatro buhardillas. La otra, diez viviendas y dos locales comerciales. Ambas eran colindantes con el Circo Price. De hecho, en el levantamiento de las edificaciones que aparece en el Proyecto de Derribo se dibuja la planta del citado Circo

libre” en la que, “...bajo la rasante se proyectan aparcamientos en la totalidad de la plaza sin que eso sea obstáculo para el ajardinamiento y ornamentación”.

De nuevo, nos encontramos con una entidad que gestiona, de manera independiente con respecto a la empresa que lidera el proceso de “renovación urbana”, las primeras operaciones que tienen como objetivo el desmantelamiento del “espacio tradicional” en su condición de “ámbito construido”. En esta ocasión, dicho desmantelamiento le ha correspondido llevarlo a cabo a la “Sociedad Anónima Española de Almacenes Generales de Depósito”, que no es, estrictamente hablando, el Banco de Vizcaya.

Al final, en base a la gestión de tres entidades que han operado en este amplio sector, CREDESA, Banco Vizcaya y Banco Urquijo, se ha producido un proceso de apropiación espacial gestionando la agrupación de 17 propiedades distintas, de las veinte que han entrado en juego. De veinte propietarios que disponían de alguna finca hemos pasado a tres. Propietarios que son los que tuvieron que proceder al desmantelamiento socio-espacial de dichas fincas para allanar el camino hacia su reconversión social y funcional. Para ello, cada una de dichas entidades, incluso, algunas de ellas por sus propios medios, se sirvieron de otros agentes *ad hoc*, estrechamente vinculados con ellas, aunque manteniendo cierta independencia, para que procediesen a gestionar el “desmantelamiento” citado.

### La ampliación del Banco de España como colonización espacial

En este caso, a diferencia de los anteriores, el edificio Lorite<sup>92</sup>, demolido para proceder a la ampliación del Banco de España, estaba catalogado como bien patrimonial objeto de “conservación integral”<sup>93</sup>. 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 degradado 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 prestancia, en pleno centro madrileño. Para lo cual, tuvo que proceder a la posesión de un espacio, liquidando, para ello, algunos

92 Llamado así por el nombre del arquitecto que lo proyectó, José de Lorite, hacia 1924. Era el único elemento del conjunto de la manzana que definía el conjunto bancario que no ostentaba dichos atributos, ocupando una de sus esquinas, la que forma la calle de Alcalá con Marqués de Cubas. Ver, Moneo, José Rafael. “Anteproyecto desarrollado a partir de la propuesta elegida por el banco”. *Revista Arquitectura*, 1979/80.

93 Lo que quería decir que no se podía demoler ni modificar sustancialmente.



Figura 22. Edificio Lorite-Banco España. Antes y después de su demolición.

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.

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, todo ello, 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.

### **La desnaturalización del Ensanche tradicional, eliminando su funcionalidad y complejidad originaria, para reconvertirlo en un espacio comercial y residencial exclusivo**

Seguimos refiriéndonos al caso de Madrid, en especial, a los procesos de transformación, “renovación urbana”, que tomaron al Ensanche como campo de operaciones. En esta ocasión, los agentes implicados en “desmantelar” los edificios objeto de demolición se enfrentaron a casuísticas diferentes con respecto a las que observamos en la Ciudad Histórica. La parcelación profusa, difusa e irregular, que observamos en esta última, se torna muy regular, y de mayor superficie, cuando pasamos al ámbito del Ensanche decimonónico. Este hecho, aunque no determinante en el contenido de las “reconversiones” llevadas a cabo, sí ha condicionado la gestión de las mismas, facilitando los procesos de “renovación urbana” por lo que se refiere, sobre todo, a la disponibilidad del suelo necesario para ello. Ahora, al identificarse la propiedad del suelo con parcelas regulares, y de mayores dimensiones, los procesos de concentración del suelo, tan frecuentes en las operaciones emprendidas en el Casco Antiguo, no resultan indispensables, lo que simplifica la acción a emprender.

Estas facilidades en la gestión de los procesos de “renovación urbana” se ven acrecentadas, en más de un caso, por el hecho de partir de grandes propiedades que contemplan, de manera muy habitual, la totalidad de una “manzana”, al estar identificada, previo a su transformación, con complejos edificatorios que

eran propiedad de una única entidad, como es el caso de colegios, conventos, conventos, instituciones de todo tipo...etc<sup>94</sup>.



Figura 23. Madrid. Santa Engracia.

94 Es el caso del Convento de las Adoratrices, en cuyo solar se edificó el Complejo Vallehermoso, apartamentos y zonas comerciales, sobre todo, oficinas, en la calle Princesa, junto a la Torre de Madrid; la desaparecida fábrica Gal, en Moncloa, donde hoy se encuentra el conjunto residencial Galaxia; de la fábrica de cervezas Laurel de Baco, también, en Moncloa, donde INUSA edificó un complejo residencial; del Asilo de San Vicente de Paul, en Argüelles, donde FILASA construyó un complejo residencial; del Asilo del Sagrado Corazón de Jesús, en la calle Lagasca, convertido en un complejo residencial; del Palacio Larios, en la Avenida de la Castellana, convertido en un Centro Terciario, SEARS y Hotel Villamagna; la manzana que ocupaba la Iglesia del Buen Suceso, en la calle de la Princesa, donde se construyó un centro terciario-residencial.

Aunque estas casuísticas son muy habituales en los procesos de “renovación urbana” que se han producido en el Ensanche, las que más se repiten son aquellas que toman la “parcela”, la identificada con la edificación como elemento mínimo diferencial que, por agrupación, conforma la “manzana”, como “suelo” sobre el que proceder. Sus generosas dimensiones evitan, por regla general, acudir a “agregaciones” parcelarias, en principio, innecesarias. En cualquier caso, ambas maneras de implementar los procesos de “renovación urbana”, ya sea partiendo de “grandes propiedades”, o tomando como referencia las originales viviendas colectivas que bordean las “manzanas”, conformando un patio-jardín de vecindad, incluso, procediendo a “agregaciones parcelarias”, si la operación lo exigía, todas estas casuísticas, decimos, podemos observarlas, como constantes, en el marco de las “estrategias inmobiliaria” puestas en marcha para proceder a ese previo vaciamiento que requiere un patrimonio urbano en proceso de transformación.

Conscientes de esta diversidad de actuaciones, condicionadas en función del “complejo parcelario” del que se parte, vamos a prestar atención, con el ánimo de generalizar el sentido de las transformaciones producidas, a dos sectores del Ensanche de Madrid situados a ambos lados de la Avenida de la Castellana, donde hemos observado algunas diferencias en dichos procesos de transformación.

Nos referimos, en primer lugar, al sector, por excelencia, que ha protagonizado las transformaciones que identifican la funcionalidad actual del Ensanche como “espacio exclusivo de clase”, sector que asume la calle de Serrano como referencia más directa, estando delimitado por las calles Velázquez, Alcalá, Castellana y Diego de León. En un segundo momento, nos referiremos a aquel otro sector que se encuentra al otro lado de la Castellana, formando parte del Barrio de Chamberí, aunque, de hecho, identificado con el ámbito del Ensanche que, en el Plan redactado por Carlos María Castro, estaba destinado a, “...habitaciones independientes para nuestra grandeza y altos funcionarios”.

En un primer momento, años 70/80, podemos decir, en general, que las estrategias inmobiliarias que se impulsaron, en el conjunto del Ensanche, para procurar el desmantelamiento socio-espacial de determinados edificios, incluyendo la provocación de su “ruina” y “demolición” final, se expresaron desde la convicción que implicaba eliminar, hasta su demolición, su “patrimonio construido”. Para ello, se pusieron en marcha toda una serie de acciones encaminadas a implementar una cadena de “derribos” que procurasen dejar libre de edificación la parcela correspondiente<sup>95</sup>. Muchos de dichos “derribos” se llevaron a cabo consumándose, de manera sistemática, la construcción de nuevos edificios sobre el “solar” dejado tras dicha demolición.

---

95 Es el caso, según nuestro seguimiento desde el Servicio Histórico del COAM, del situado en calle Serrano 34, esquina a Goya; el situado en Goya 63; en Claudio Coello 58; Velázquez 25; Serrano 60; Ayala 11; por no citar más que algunos de los más importantes. Ver, *El COAM ante la destrucción de la ciudad*. Ob. Cit.



Figura 24. Madrid. Calle Velázquez

En un segundo momento, sin embargo, condicionantes derivados de la puesta en marcha de medidas cautelares tendentes a procurar la conservación del patrimonio, al menos, del que había sido objeto de “catalogación”, como era el caso de gran parte del Ensanche, dieron paso a aquellas otras acciones que, sin proceder de tal manera, conservando la “física” del lugar, obtenían

los mismos objetivos, es decir, convertir en “exclusivos” los primitivos espacios originariamente “complejos”<sup>96</sup>.

Sin proporcionarle excesiva importancia a los Instrumentos de Planeamiento, como impulsores de las transformaciones urbanísticas que operan en la ciudad, tenemos que hacer mención del “Plan de Reforma Interior del Antiguo Ensanche”<sup>97</sup> como responsable, hasta cierto punto, de las estrategias inmobiliarias seguidas para dismantelar su patrimonio urbano. No queremos decir que fue a causa de este Plan por lo que se produjeron las renovaciones-sustituciones de su patrimonio edificado, pero sí que a dicho Plan nos tenemos que referir para entender ciertos aspectos de las mismas. El “Plan Parcial de Reforma Interior del Antiguo Enanche”, en efecto, contenía una serie de documentación cartográfica que hacía referencia a la “zonificación” propuesta, a las “alineaciones”, interiores y exteriores, a someter a las nuevas edificaciones, destacando, entre dicha documentación, unos “planos especiales” en los que se especificaban las zonas donde se podían ubicar “usos de oficinas de 1º categoría”, es decir, y según constaba en la Memoria del Plan, “...edificios en los que la parte destinada al uso de oficinas ocupa una superficie superior a los 2000 metros cuadrados...”. Este tipo de edificios se permitían en los frentes de las principales calle del Ensanche, abarcando, con ello, un amplísimo ámbito del mismo. El aumento y desarrollo de las funciones “terciarias”, en aquellas calles que estructuraban el Ensanche de Madrid, no tenía otro objetivo que extender, más allá de lo que hasta entonces se constituía como “centro de Madrid”, concentrado en torno al eje Gran Vía, la “centralidad” requerida por aquellas actividades que hacían de la misma el motor de sus beneficios.

Así es cómo podemos entender el empeño por consolidar el Ensanche como un “sector terciario”, tomando como eje de referencia a la calle de Serrano, y

---

96 Se trataba de Planes y Catálogos que cambiaron ese panorama. “La suspensión de licencias que la nueva corporación municipal de izquierdas pone en práctica a partir de 1979, sobretudo en el espacio que cae dentro del ámbito del ‘Plan Especial de Protección y Conservación de Edificios y Conjuntos Histórico-Artísticos de la Villa de Madrid’, aprobado en 1980”. (Dolores Brandis, 1988). “El hecho de que sean numerosos los edificios protegidos y que la zona de “Conservación ambiental” abarque un ámbito extenso que engloba el Casco Antiguo, el caserío tradicional del Ensanche y sectores del antiguo extrarradio, como Cuatro Caminos y Guindalera, amén de las colonias instaladas en este último sector, hace que el área central vea reducidas sus expectativas de renovación. De esta forma, los distritos de Centro, Salamanca, Chamberí y Arganzuela, cuyas superficies se corresponden, en su mayoría, con estos espacios, presentan los valores más bajos de viviendas de nueva planta, mostrando, por el contrario, el mayor número de otro tipo de obras, que le permiten ampliar su parque de viviendas”. (Dolores Brandis, 1988).

97 Aprobado en 1972, desarrolla el Plan General de 1963. En 1975 se aprueba el “Proyecto para la Ubicación de los Usos de Oficinas, Comerciales y de Espectáculos”, que modifica el Plan de Reforma Interior al incluir dichos usos indicados en determinados ejes. Se trata del Plan Parcial de Reforma Interior del Antiguo Ensanche de 1972. “Dinámica urbana en el municipio de Madrid entre 1975 y 1996”. (Dolores Brandis, 1988). “De 1976 a 1980 se lleva a cabo la demolición de 831 viviendas en el caserío tradicional de Centro, Salamanca y Chamberí y, aunque en el mismo periodo se construyan 7.434 nuevas, éstas presentan unos precios inaccesibles para la demanda económicamente débil; a este hecho hay que sumar el gran número de viviendas desocupadas que se registran en estos espacios, 22.515 en 1981, el uso no residencial de muchas viviendas censadas como tales y el abultado número en condiciones deficientes de habitabilidad, 13.921. El resultado es la pérdida en estos distritos de 54.698 habitantes, que representan el 88%de los efectivos disminuidos en toda la ciudad”. (Dolores Brandis, 1988).



Figura 25. Madrid. Calle Serrano.

cuyos inicios se remontan a los años sesenta del siglo pasado<sup>98</sup>. En torno a dicho eje comenzó a desarrollarse un sector urbano de tales características, lo que nos motivó para proceder a un “trabajo de campo”<sup>99</sup>, llevado a cabo en el año 1979, con el objetivo de detectar las transformaciones allí producidas durante los últimos veinte años, es decir, entre 1960 y 1979. De dicho trabajo de campo deducimos que las transformaciones producidas, procesos de “renovación urbana”, habían afectado al 22% del total de las parcelas allí localizadas. Que las transformaciones de mayor calibre y cantidad se localizaban entre la calle Serrano y la Castellana, donde dicho porcentaje alcanzaba el 25%, con la novedad que la superficie de suelo afectada por los procesos de “renovación urbana”, en Serrano-Castellana, superaba, en este subsector concreto, el 50% de la total existente. Del conjunto de estas transformaciones, por otro lado, la mayoría de ellas se correspondían con cambios en el uso del suelo que se orientaron hacia la actividad terciaria. Casi el 57% de las parcelas transformadas asumieron su condición de nuevos “espacios terciarios”, correspondiéndose el resto con viviendas de lujo. Fue durante esos años cuando proliferaron solicitudes de derribos que tuvimos ocasión de constatar, como ya lo hemos indicado, desde el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

98 Recordemos que se trata de una amplia zona del Ensanche, delimitada por las calles Velázquez, Alcalá, Castellana y Diego de León.

99 Ver, *Madrid. Las transformaciones el Centro-Ciudad...* Ob. Cit.

Este proceso se impulsó, en un primer momento, desde la acción emprendida en base a grandes propiedades que ocupaban una manzana completa, sobre todo, aquellas que ofrecían sus frentes al Paseo de la Castellana, y sobre las que se desarrollaron específicas estrategias inmobiliarias implicadas con el desmantelamiento, hasta su demolición, de edificios emblemáticos. Estrategias que fueron posibles, y esto fue un hecho fundamental para entenderlas, en la medida en que se impulsó la necesidad de un cambio en la Ordenanza de Edificación que afectaba, por entonces, a la zona del Paseo de la Castellana. Con el cambio de Ordenanza se trataba de desterrar, para siempre, la presencia del tipo palacio-hotel como residencia habitual en origen. De esta forma, se justificaba la demolición de los “hotelitos” allí localizados y su sustitución por nuevos complejos terciarios.

Uno de estos “hotelitos” era el llamado Palacio Larios<sup>100</sup>, propiedad de D. Enrique Crooke Larios. La demolición de este Palacio, y sus sustitución por un hotel de lujo, el Hotel Villamagna, Centro Comercial y Oficinas<sup>101</sup>, constituyó el punto de partida de todo un sistema de transformaciones urbanísticas que se fueron sucediendo, marcando pautas precisas, tanto por lo que se refiere a la forma de proceder al “desmantelamiento” socio-espacial de lo existente, como a la implantación de los nuevos usos a asumir por un espacio que debía comportarse en su más rigurosa exclusividad. Para ello, la liquidación de la “complejidad” de la que daba muestra el territorio del Ensanche, mezcla de usos y un alto grado de heterogeneidad funcional, se vieron “desnaturalizadas” hasta su liquidación, condición *sine qua non* para fortalecer una proyectada “simplicidad espacial” que se identificaba con los nuevos ámbitos comerciales construidos, consumidos y dominados, por una clase social exclusiva.

El procedimiento seguido, para hacer posible el desmantelamiento de la situación en origen, que justificase la demolición del inmueble, fue argumentar la “incoherencia” que se advertía ante la presencia de un edificio, el Palacio Larios, que impedía el desarrollo de “productos inmobiliarios” de mayor alcance que aportasen mayores beneficios económicos que los que se derivaban de su permanencia como tal. Pero la Ordenanza vigente no permitía semejante futuro, lo que no impidió que los nuevos propietarios del inmueble<sup>102</sup> emprendiesen acciones para cambiar el contenido de aquella. A petición de los nuevos propietarios, en efecto, fue modificada la citada Ordenanza, en Sesión celebrada por la Comisaría General para la Ordenación Urbana de Madrid, en

---

100 El Palacio Larios estaba situado entre las calles Serrano, Ortega y Gasset, Castellana y Villamagna. Ver el libro de Carlos de Miguel, *El Barrio de Salamanca en el recuerdo*. Madrid, 1981

101 Proyecto visado en el COAM en septiembre de 1963, donde figuraba que se trataba de “Proyectos y Dirección de Gran Hotel, Locales Comerciales y Oficinas”. La propiedad era Manuel Villar Arregui, en representación de VICOVI. S.A., y los arquitectos, José Blein Zaragoza y Vicente Sánchez de León. Años más tarde, en 1971, esas “oficinas” aparecen como la “Torre de Oficinas” que “...construye Vallehermoso...y que han sido terminadas en su totalidad”, según escrito presentado al COAM por los arquitectos citados en febrero de 1971.

102 En el año 1963 la familia Larios vende el Palacio a la Inmobiliaria Vicovi S.A. Años más tarde, en 1966, dicha inmobiliaria se disuelve, siendo absorbida por Vallehermoso S.A.

el año 1963, el mismo año en el que ya estaba puesto en marcha el proyecto de Hotel y Gran Almacén<sup>103</sup>.

Es de destacar el hecho de que, previamente a su demolición, se concedió, en 1963, por solicitud de la propiedad de la finca, la "...aprobación definitiva de la propuesta de modificación de la Ordenanza Municipal aplicable"<sup>104</sup>. Consumado este proceso, en efecto, se solicita el derribo del Palacio de Larios, el cual fue visado por el COAM en mayo de 1965, y presentado por su propiedad, entonces, VICOVI. S.A<sup>105</sup>.

La estrategia que se siguió para prescindir del Palacio, sin embargo, fue mucho más compleja. Su propietario, Crooke Larios, había establecido en su testamento que, "...es mi voluntad que se conserve durante treinta años a partir de mi fallecimiento... con todo lo que en ella se contiene. A la terminación de este plazo se procederá a vender...procurando que por el destino de la venta y la condición del comprador quepa respetar que la casa-palacio sea probablemente conservada...". Pero como consecuencia de la modificación de la Ordenanza se promovió, ante un Juzgado de Barcelona, la nulidad del testamento, lo cual se dictó con fecha 15 de julio de 1963, aconsejándose que se enajene la finca al precio y condiciones más ventajosas<sup>106</sup>.

La estrategia que tenía por objetivo el desmantelamiento, hasta su demolición, del Palacio Larios, siguió sus pasos precisos, haciéndose cargo de su consecución una entidad inmobiliaria concreta con ese único objetivo, de tal manera que cuando ya estaba consumado aquella desaparece de escena. Es así cómo lo atestigua el camino que se recorrió para ello. Lo primero que se hizo fue proponer la modificación de la Ordenanza, la cual se concedió en febrero de 1963.

---

103 En una solicitud al Ilustrísimo Sr. Comisario General para la Ordenación Urbana de Madrid, fechada en 1962, se decía que, "...examinando la Ordenanza de Edificación que le es aplicable, que es la número 7 de las vigentes, ha llegado a la conclusión de que los fines urbanísticos que con ella se persiguen, en el actual estado social y económico, no solamente no se consiguen sino que, por el contrario, se corre un gravísimo riesgo de que, en pocos años, sean irrealizables...en el actual estado social y económico no se emprenden edificaciones de tipo de los antiguos palacios residenciales de la zona. Los existentes, tras pasar por penosos periodos de vida inactiva, determinados por la imposibilidad actual de su mantenimiento, día a día van arruinándose y terminan por desaparecer... estando así las cosas, si se mantiene la Ordenanza número 7, desaparecerá por completo dentro de unos años la dignidad urbanística...la única garantía real y efectiva de que el Paseo de la Castellana guarde perennemente su carácter y dignidad sólo puede consistir en el fomento de la promoción de las grandes edificaciones aisladas...de mantenerse la Ordenanza 7, resultaría transformada en una ciudad ridícula, de 29 minúsculas parcelas, con 29 hotelitos unifamiliares con jardín...un cambio total de la zona de ampliación de la Ordenanza 7 aconseja que se empiece por una manzana concreta marginal; luego puede repetirse en las otras manzanas, en un proceso más lento en el que la realización que se haya autorizado con la nueva ordenación de esta manzana concreta incite a la iniciativa privada por la vía que aquí se sugiere..."

104 Negociado. 1º- Ac.2/63. Ministerio de la Vivienda, Registro General. 5 de Febrero 1963. Lo firma el Comisario General, P.O. El Secretario General, Eduardo Navarro.

105 Derribo que, según un escrito presentado por los arquitectos Blein Zaragoza y Sánchez de León al COAM, en marzo de 1966, ya se había consumado.

106 Figura en el documento encontrado en el Registro de la Propiedad, correspondiente a la Finca 297/Tomo 49 moderno, 519 antiguo, página 59,120 y siguientes. La finca se vendió, en efecto, a la Inmobiliaria VICOVI. S.A, VICOVISA, en diciembre de 1963. Unos años más tarde, en abril de 1966, se disuelve esta Inmobiliaria, siendo absorbida por Vallehermoso.S.A .



Figura 26. Madrid. Calle Almagro.

Ese mismo año, en septiembre, se presenta el Proyecto de ejecución del nuevo “complejo terciario”. Con Proyecto y nueva Ordenanza aprobados no se podía materializar la operación urbanística, ya que entraba en contradicción con la voluntad expresada por el propietario en su testamento, al indicar que el Palacio no podía enajenarse en treinta años después de sus fallecimiento. Testamento que conoce su nulidad legal en junio de ese mismo. A partir de ahora, ya podía venderse, lo que se lleva a cabo a favor de la Inmobiliaria VICOVI. S.A. Y esta inmobiliaria la que se hace cargo del derribo, en marzo de 1966. Consumado lo

cual, dicha Inmobiliaria desaparece al ser absorbida por Vallehermoso. S.A, lo que tuvo lugar en abril de 1966.

Las estrategias seguidas en el ámbito del Ensanche, lo que, por antonomasia, constituye la esencia de su estructura morfológica originaria, nos referimos al Barrio de Salamanca, se decantaron por el “desmantelamiento” de grandes propiedades, ya fuesen “manzanas” enteras, o recurriendo a las, no menos importantes, divisiones parcelarias de aquellas. Más allá del mismo, al otro lado de la Castellana, con una vinculación más estrecha con el Casco Histórico de Madrid, y cuyo referente más destacado es el que expresa la calle de Almagro, nos encontramos con otro sector en el que hemos observado dinámicas diferentes aunque confluentes con las de aquel, sobre todo, en los aspectos funcionales que hacen referencia a los “cambios de uso” que se justifican desde las estrategias de “desmantelamiento” socio-espacial impulsadas.

Si esta operación de “renovación urbana”, emprendida en la manzana que ocupaba el Palacio Larios, fue el primer ensayo que se llevó a cabo para demostrar que el “cambio” pensado era posible, sobre todo, para impulsar una tendencia que pusiera en acción al mayor ámbito posible del antiguo Ensanche de Madrid, otras experiencias desarrolladas, años después, nos van a mostrar nuevas expectativas, con nuevos procedimientos. Se trata de procesos de “renovación urbana” que van a entrar en escena apoyándose en procedimientos basados en operaciones de “capitalización de suelo”, es decir, provocando la “ruina” y “abandono” de grandes fincas urbanas, aquellas que ocupaban la totalidad de una manzana de Ensanche, para, mediante su venta a operadores inmobiliarios concretos, financiar el traslado y la modernización de la actividades que desarrollaban, hasta entonces, en el espacio del Ensanche. Estamos hablando de aquellas manzanas de Ensanche que estaban ocupadas, en su totalidad, por Conventos, Colegios, Comunidades Religiosas, Industrias...etc., dada la necesidad que tenían de contar con una gran superficie de suelo para el desarrollo de su actividad concreta.

Una de estas “manzanas”, sirva de ejemplo, era la que ocupada el antiguo “Asilo de Huérfanos del Sagrado Corazón de Jesús”, donde, desde los años finales de XIX, se desarrollaba la actividad de una institución semejante<sup>107</sup>. En el año 1961, el Patronato de la Excelentísima Sra. D<sup>a</sup>. Ernestina Manuel de Villegas, dueños del Asilo, lo vende<sup>108</sup> a la llamada “Compañía Internacional de Telecomunicaciones y Electrónica S.A”, CITESA, quien, a su vez, lo vende a “Realizaciones Españolas S.A., cuya cabeza visible era Garrigues Walker. A partir de entonces, el antiguo Asilo se desmantela, permaneciendo vacío, hasta que, en

---

107 Delimitado por las calles Maldonado, Juan Bravo, Lagasca y Claudio Coello, fue fundado por la benefactora Ernestina Manuel de Villegas, llegada de Lucca, Italia, que contó con la colaboración de los Hermanos de La Salle para gestionarla. Se trataba de un Centro que educaba a huérfanos, convertido, con el tiempo, en Colegio La Salle.

108 Con los beneficios obtenidos de esta venta, la antigua Institución se traslada a la calle Herrera Oria, en Madrid, donde construye un moderno centro de enseñanza, el Colegio La Salle.

1973, se encarga su demolición por parte, esta vez, de “Realizaciones Madrileñas S.A.”, cuyo representante legal sigue siendo Garrigues Walker.

Desde su demolición, se van sucediendo, como propietarios de la finca, distintas entidades, aunque siempre aparece Garrigues Walker como su representante legal. “Realizaciones Madrileñas S.A.”, por ejemplo, encarga, en 1973, la “alineación oficial” a la que debería someterse el nuevo parcelario allí propuesto; la llamada “Inmobiliaria Garona”, también representada por Garrigues Walker, encarga, en 1974, la “tira de cuerdas” de la finca a ocupar; de nuevo, “Realizaciones Madrileñas S.A.”, en 1975, propone la nueva parcelación, dividiendo la manzana en diez parcelas diferentes en base a las cuales se van a ir proyectando otros tantos edificios, oficinas y locales comerciales<sup>109</sup>.

Los procesos de “renovación urbana”, protagonizados por el Ensanche de Madrid, cobran sentidos distintos, al menos, desde el punto de vista de su gestión, cuando observamos lo acontecido en el ámbito de Chamberí, al otro lado del Paseo de la Castellana. Nos vamos a referir a la manzana que está delimitada por las calles Almagro, Zurbano y Fernando el Santo. En el año 1977, y por una entidad inmobiliaria llamada “Inversiones Urbanas Almagro S.A.”<sup>110</sup>, se solicitó el derribo de cinco fincas, situadas en régimen de continuidad, que se correspondían con los números 14, 16, 18 y 20 de la calle de Almagro, y con el 15 de Zurbano.

Se trata de una casuística muy habitual que hemos observado, no tanto en los ámbitos espaciales de los Ensanches, donde estas concentraciones de propiedades, como primer paso a emprender en los procesos de “renovación urbana”, no son tan necesarios, al tratarse de parcelas de cierto tamaño, como en aquellos otros que se identifican con el espacio de la Ciudad Histórica. Ahora bien, aunque en esta ocasión nos encontramos en el Ensanche, se trata de un sector del mismo, integrado en el barrio de Chamberí, que por su proximidad al Caso Histórico, así como por razones derivadas de ciertas “irregularidades” que presenta su trama urbana, hace que la parcelación no responda a la del Ensanche clásico. De ahí la necesidad de “regularizarla”, mediante su concentración, para conformar una gran propiedad<sup>111</sup>.

---

109 Esta “división en parcelas”, siguiendo procedimientos tradicionales basados en la “alineación” previa como soporte de la edificación, fue la forma que se les permitió para conformar, finalmente, la operación, ya que, en un principio, la citada Inmobiliaria, “Realizaciones Madrileñas. S.A.”, presentó, en 1975, un “Proyecto de Edificios Apartamentos, Oficinas y Locales Comerciales”, distribuido en dos edificios simétricos que ocupaban todo la manzana, con un total de más de 130 apartamentos que ocupaban las plantas 2, 3, 4 y 6. En 1977, un comunicado, al COAM, de los arquitectos, Jaime y Alberto Martín Artajo, dan a conocer que los propietarios de la “manzana” en cuestión, son la Mutua Madrileña Automovilística, Realizaciones Madrileñas, y ACINCO. S. A.

110 Empresa extinguida que tenía por cometido la “Adquisición, compra venta, gestión, administración, arrendamiento de bienes inmuebles”.

111 Irregularidades procedentes de antiguos trazados preexistentes, de origen rural, a los que tuvo que someterse el Proyecto del Ensanche.

Esta “regularización-concentrada” que se produce para conformar una “gran propiedad”, sin embargo, no se muestra, en esta ocasión, desde la expresión de una única fachada, conformada así en el nuevo proyecto, sino que se deja ver una diversidad exterior que nada tiene que ver con la unificación parcelaria producida. Y ello es así porque, por razones derivadas de la inclusión en el Catálogo de edificios a conservar de las citadas fincas, obligaba a “conservar” las fachadas correspondientes.

En este caso nos encontramos, por tanto, con una nueva modalidad por lo que se refiere a la puesta en escena de un proceso de “renovación urbana”, modalidad que, a partir de final de los años 70, principios de los 80, se va extender por todo el Ensanche, una vez que comienzan a dejarse sentir los efectos derivados de la aplicación del “Plan Especial de Protección y Conservación de Edificios y Conjuntos Histórico-Artísticos de la Villa de Madrid”<sup>112</sup>. Los procesos de “renovación urbana” no van a dejar de producirse, tan sólo se verán afectados en su “forma”, al tener que adaptarse a una normativa que evita el derribo total de las fincas en cuestión, no su transformación funcional, lo que, en suma, implica una continuidad con las constantes socio-espaciales que distinguen a dichos procesos, es decir, abandono y desmantelamiento del caserío tradicional, desplazamiento de su población originaria, liquidación de la estructura económica allí imperante y su sustitución por aquella otra de signo eminentemente “terciario”...etc. Todo ello, con el objetivo de crear un “espacio exclusivo de clase” que alimenta y hace irreversible una ciudad segregada y desigual. Y para ello, es indiferente la existencia, o no, de medidas cautelares que apuesten por la “conservación” del patrimonio edificado existente.

Con la aplicación de las determinaciones del citado “Plan Especial” comenzó a producirse una imagen de los lugares destinados a ser “conservados” como si nada hubiera pasado, como si su patrimonio edificado permaneciese 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 en su interior, 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, el que presenta la calle Almagro constituye una muestra que explica, con claridad, el proceso seguido.

Estamos hablando, como decimos, 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 alledaño con

---

112 Hasta 1977 el número total de edificios protegidos en Madrid era de 750, cuando se redacta el Precatálogo de edificios y conjuntos de interés histórico artístico. COPLACO, Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, aprobó definitivamente en octubre de 1980 el Plan Especial de protección y conservación de edificios y conjuntos histórico-artísticos de la Villa de Madrid.

dicho Paseo. Las transformaciones urbanísticas protagonizadas por este último, como ya hemos comentado, 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, como ha quedado dicho, en los años setenta, cuando tuvimos noticias de que se presentaron “proyectos de derribo” que afectaban a las cinco fincas citadas<sup>113</sup>. 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”, 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.

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, no impidiendo, este proceso, el cambio que se estaba “proyectando”. La adaptación al Catálogo, en el que estaban inscritos dichos edificios, supuso cambiar, por completo, la configuración interna de las viviendas de las que se partía, para reconvertirlas en “nuevas tipologías” acordes con lo que les exigía la “centralidad” de la que goza el lugar. 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 decía en el Plan Especial, se mantendrá preferentemente; para su alteración por otro, comercial, de oficinas o 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”. Nada

---

113 Proyectos que tenía que informar como Coordinador del Servicio Histórico del COAM.

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 tiempo, 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.

### **El deterioro y la degradación del Patrimonio como estrategia inmobiliaria. Un ejemplo en Valladolid**

Aunque el ejemplo de la ciudad de Valladolid va ser analizado, con detalle, en otro capítulo de este libro, vamos a destacar, en esta ocasión, algunas de las “estrategias inmobiliarias” que se han producido en sus “lugares centrales”, con el objetivo de proceder al abandono, desmantelamiento y ruina de la edificación allí existente.

Podemos decir, en este sentido, y de manera general, que de entre todos los procedimientos que se han implementado para emprender acciones de “renovación urbana”, las que han afectado al patrimonio edificado de nuestras ciudades, los que se han mostrado, probablemente, más “depredadores” han sido aquellos que han 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, ya sea por los propietarios originales, lo que no es lo más habitual, o por aquellos otros agentes con más capacidad de acción.

Estrategia sencilla, la que ejerce la “pequeña propiedad”, 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 este sentido, nos ha enseñado que, en paralelo a la actividad inmobiliaria clásica, que se ocupa de los nuevos procesos de construcción extensivos, se desarrolla aquella otra que impulsa y provoca la ruina, el abandono y la degradación, de los “lugares centrales” 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 producción de nuevas extensiones, 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. Procedimientos semejantes, aunque a menor escala, los hemos observado en Valladolid,

analizando lo sucedido en la calle Cebadería<sup>114</sup>, 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.

En un trabajo de campo, realizado en el año 1985<sup>115</sup>, 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, en el marco 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 campo<sup>116</sup>. Esto quiere decir que dichos edificios, muchos de ellos, habían permanecido en una situación de indefensión, social y físicamente hablando, durante casi treinta 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 procesos tortuosos hasta conseguir, no sin contradicciones, los objetivos propuestos.

Estamos hablando del 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,

---

114 Se trata de una de las calles más tradicionales, y más centrales, de Valladolid, situada a espaldas del Ayuntamiento y de la Plaza Mayor. En dicha calle tuvieron lugar los primeros “vaciamientos socio-espaciales” que precedieron a las operaciones de “renovación urbana”.

115 Con motivo de la redacción del “Plan Especial de Conservación del Centro Histórico de Valladolid”, encargado por el Ayuntamiento al Departamento de Urbanismo de la Universidad de Valladolid, del que yo era Director.

116 Esta vez como componentes del equipo que estaba redactando, por entonces, la revisión del Plan General de Ordenación Urbana, también, encargo del Ayuntamiento de Valladolid al Instituto Universitario de Urbanística, del que era Director.

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.

### **El papel de los “grandes demolidores” en el proceso de construcción de la ciudad. El caso de Córdoba**

Una visión diferente a las anteriores, a propósito del abandono, degradación y ruina que protagonizan los ámbitos urbanos tradicionales, adoptando la práctica concreta de una “estrategia inmobiliaria”, la hemos percibido desde la redacción de específicos Planes Generales de Ordenación Urbana. Nos vamos a referir, en concreto, al Plan General de Córdoba, en cuya redacción participamos en los primeros años 80<sup>117</sup>.

Si en los ejemplos anteriores hemos seleccionado, como casos de análisis, algunos episodios referidos a procesos de “renovación urbana” que se estaban produciendo en lugares concretos de la ciudad construida, sin adentrarnos, al menos, con excesivo detalle, en sus vinculaciones con la “producción de ciudad” en su conjunto, en esta ocasión sí lo propusimos de esta manera. Queríamos mostrar con ello, de forma, quizá, más precisa, que el desmantelamiento, por abandono y ruina, que protagonizan los ámbitos urbanos tradicionales, entre otros, los Centros Históricos, no era ajeno a las determinaciones urbanísticas que emanaban y se derivaban del Plan General de Ordenación Urbana que correspondía en cada caso.

En el caso de Córdoba comprobamos estas hipótesis, para lo cual nos adentramos en el análisis de su “proceso de formación urbana”. Para ello, prestamos especial atención al análisis y conocimiento de la “producción inmobiliaria” que afectó a todo el ámbito de la ciudad, “centros” y “periferias”, durante los veintidós años recorridos entre la aprobación del Plan que revisábamos, 1958, y el momento en el que esta revisión comenzó a elaborarse, es decir, en 1980. Bien entendido que apostamos por identificar “formación urbana” con “procesos de producción inmobiliarios”, convencidos, como lo estábamos, que la ciudad se construye bajo la atenta mirada de los propietarios de suelo, quienes consienten su hacer a los “promotores inmobiliarios” de turno. Y es en este encuentro entre “propietarios” y “promotores”, donde cabe todo tipo de estrategias a seguir, entre ellas, las que se identifican con la eliminación de lo “existente construido”, práctica íntimamente relacionada con aquella

---

117 El Plan fue un encargo del Ayuntamiento de Córdoba, de quien era su Alcalde, por entonces, Julio Anguita, al Estudio de Arquitectura y Urbanismo, EUSyA. Nuestra participación se redujo a la redacción del documento, “Análisis del Proceso de Formación Urbana. Revisión y Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Córdoba”. Se trataba de la Revisión del Plan de 1958. Dicho documento fue elaborado por el equipo formado por, Álvarez Mora, Alfonso; Casar Pinazo, José Ignacio; Castejón León, Rafael; Manzarbeitia, Federico; Roch Peña, Fernando. Ayuntamiento de Córdoba, 1982.



Figura 27. Córdoba. Primera gran periferia, hacia 1951, y Plan General de 1962.

otra que edifica sobre los despojos convertidos en “solares”, si se trata de la “ciudad tradicional”, o en nuevas urbanizaciones donde acuden, entre otros, los desplazados de aquella. Una práctica se alimenta de la otra, desalojando

para proceder a una “reconquista de clase”, o “colonizando” nuevos territorios periféricos que impulsen desalojos interiores.

Del Plan que revisamos en su día, el aprobado en 1958, se derivaron toda una serie de consecuencias que se manifestaron, entre otras cosas, en un aumento de población, entre 1960 y 1980, que alcanzó casi los 90.000 nuevos habitantes. Con anterioridad, entre 1940 y 1960, se produjo un aumento de población del orden de los 50.000. Aumentos de población de los que nos interesó conocer, sobre todo, el producido entre 1960 y 1980, es decir, su relación con la explosión inmobiliaria que se derivó de la implementación del Plan aprobado en 1958. Y fue esta “explosión inmobiliaria” la que fue objeto de nuestro análisis en su doble versión de “demoledora” para “renovar”, o como “colonizadora” de nuevos territorios.

Podemos decir que, en un primer momento, que coincide con los años 40/50, el plus de población tomó como asiento espacial prioritario el casco urbano consolidado, en especial, el Centro Histórico. Esto sucedía antes del Plan aprobado en 1958. Con su aprobación se produjo un cambio radical de estrategia en la relación centro-periferia.

En un segundo momento, y sin esperar a la aprobación del Plan de 1958, se produjo la primera gran operación periférica que asestó un duro golpe a las posibilidades, por parte de las clases sociales más populares, de seguir habitando el Centro Histórico. Se puede decir que fue un ensayo que, años más tarde, sería asumido por dicho Plan, impulsándose, desde sus determinaciones específicas, el nuevo papel a cumplir por los nuevos desarrollos periféricos en su estrecha relación con el proceso de abandono, vaciamiento y ruina, de los ámbitos tradicionales históricos. Nos estamos refiriendo a la construcción, más allá de la Torre de la Calahorra, al otro lado del Puente Romano, del Barrio de Fray Albino<sup>118</sup>.

Con la construcción de este barrio, y como consecuencia del desplazamiento de parte de la población del Centro hacia esta nueva periferia, quedaron muchas viviendas del Centro Histórico abandonadas, vacías, preparándose, de este modo, su ulterior transformación. Es en esta situación en la que se va a redactar el Plan

---

118 El Barrio de Fray Albino es una barriada de viviendas unifamiliares situada en la margen izquierda del río, en la zona popularmente conocida como Campo de la Verdad. Fue construida por la Asociación Benéfica La Sagrada Familia, fundada en 1947 por el obispo de Córdoba Fray Albino González y Tomé, con el objeto de proporcionar viviendas dignas a la multitud de cordobeses que vivían en situaciones precarias, que según datos del Instituto Nacional de Estadística, ascendían a 16.999 familias, lo que suponía no menos de 85.000 personas, el 49.5% de la población. Para este proyecto, Fray Albino consiguió la colaboración de empresarios cordobeses. La financiación contó con una aportación de 500.000 ptas. del Ministerio de Trabajo, entonces, comandado por José Antonio Girón. El Ayuntamiento donó 18.170 m<sup>2</sup> de terreno. La Dirección General de Ganadería proporcionó terrenos a un precio simbólico. También se implementaron donativos de numerosos ciudadanos y los fondos recaudados de distintos eventos organizados con este fin, que sumaron cerca de 1.000.000 de pesetas. El proyecto se desarrolló en tres fases, iniciándose las primeras viviendas en 1947, y realizándose la entrega el año siguiente, con la presencia de Francisco Franco y del propio Fray Albino.

General de 1958, en cuya estructura morfológica-funcional va a expresarse, con toda claridad, el papel a cumplir por la Ciudad Histórica, como nuevo ámbito residencial de clase, así como sus implicaciones espaciales en la conformación de los, a su vez, nuevos “espacios comerciales”. Todo lo cual, va repercutir en la liquidación del “espacio tradicional”, impulsándose políticas urbanas que van a favorecer su abandono, una de las cuales, quizá, la más eficaz, no fue otra que aquella que apostó por un desarrollo periférico capaz de desplazar, hacia los nuevos productos inmobiliarios allí creados, a la población asentada, hasta entonces, en los ámbitos urbanos históricos.

La participación directa de los propietarios, los que se repartían el Centro Histórico, en las transformaciones que promovieron en su interior, constituyó la nota dominante, y eso en una ciudad donde la fragmentación de la propiedad era tan amplia que hacía de dicho fenómeno transformador algo muy disperso y poco profesionalizado. Se trataba, en efecto, de un espacio, el del Centro Histórico, que va a transformarse solo. Todo ello, impulsado, y esta es nuestra hipótesis, por efecto de la recuperación, para las clases medias y medias-altas, del Norte de la ciudad, lo que expresó, por entonces, el cambio más espectacular derivado de las transformaciones urbanas sufridas por la ciudad<sup>119</sup>.

El papel de la Ciudad Histórica, en este sentido, fue fundamental. Su excesiva parcelación, la falta de un capital interesado en grandes operaciones, por lo azaroso del resultado, y dada la escasa dinámica de “actividades centrales” identificadas con aquella, sin contar con el escaso aumento de aprovechamiento urbanístico que se desprendería de la aplicación de las Ordenanzas vigentes, mantuvieron cotas de interés renovador muy bajo, que apenas interesaba a otros agentes que no fuesen los propietarios allí afincados. Los únicos procesos de “renovación urbana” se produjeron, con más facilidad, en los ámbitos especialmente designados en el Plan para definir lo que se establecía, en sus determinaciones, como “Centro Comercial”<sup>120</sup>.

La realidad, es que la ocupación primordial de la promoción inmobiliaria cordobesa se ha situado fuera del casco urbano, facilitando la renovación del mismo por parte de “promotores ocasionales no profesionales”, generalmente, propietarios. Lo que no significa restarle importancia a esa “renovación”, por “demolición-sustitución”, de la Ciudad Histórica.

Un proceso sistemático de demoliciones, en efecto, comienza su andadura, de manera destacada, en 1965, alcanzando su apogeo en 1969. Fue en este último año cuando se alcanzó la cifra de 105 licencias de demolición concedidas<sup>121</sup>. La entrada en el mercado inmobiliario de un nuevo espacio urbanizado, el identificado con el llamado Polígono Levante, en 1965, comienza a pesar en el

---

119 Las ideas básicas expresadas en el documento que elaboramos, “Análisis del Proceso de Formación Urbana”, se deben, sobre todo, al pensamiento de Fernando Roch.

120 La llamada “Zona de Tejares”, una zona que se perfiló, a manera de “ensanche”, durante los últimos años del XIX y principios de XX. Ver el interesante libro de Francisco R. García Verdugo, “Córdoba, Burguesía y Urbanismo. Producción y Propiedad del Suelo Urbano: El sector de Gran Capitán, 1859-1936”. Córdoba, Gerencia de Urbanismo, Ayuntamiento de Córdoba, 1992.

121 Libro Registros del Ayuntamiento.

fenómeno del desalojo de la Ciudad Histórica, cuyos efectos fueron perceptibles hacia 1969. Los derribos, por entonces, alcanzan su cota más alta, es decir, un año después de producirse el mayor número de nuevas viviendas periféricas concedidas por licencia, en 1968. Otras operaciones periféricas contribuyeron, a su vez, al vaciamiento del casco urbano, como las situadas al Sur, Ciudad Jardín, sin olvidar el importante desarrollo en Tejares donde se estaba materializando la nueva “zona comercial”.

Durante el periodo de estudio considerado, 1964/81, se concedieron, aproximadamente, 1330 licencias de demolición. Si establecemos 4 viviendas demolidas por licencias, pudieron resultar 5.320 viviendas desaparecidas, en “sustitución” de las cuales se construyeron, también, aproximadamente, unas 19.500 viviendas nuevas. Estamos hablando de una media de 15 viviendas/licencia, lo que representaba, por entonces, algo más de la cuarta parte del total de viviendas construidas durante el periodo analizado, 1964-1981<sup>122</sup>.

Si consideramos que, en 1960, había censadas 44.549 viviendas, y que fueron demolidas, a posteriori, unas 5.320, y construidas, en total, casco urbano más periferia, según Registro de Licencias, 74.000 viviendas, hasta 1981, existían, por tanto, unas 113.229 viviendas en la ciudad. Esto quiere decir que, para 255.000 habitantes que Córdoba tenía, por entonces, censo de 1981, y considerando una ocupación de tres personas por vivienda, nos encontramos con 28.229 viviendas de más en Córdoba, es decir, vacías, y todo hace pensar que gran número de ellas se encontraban en el casco urbano-ciudad histórica.

¿Cual fue el ritmo de las “demoliciones” llevadas a cabo, sus agentes y promotores?. De los agentes “demoledores” que actuaron en el casco urbano, el 56% sólo lo hizo en una ocasión, lo que quiere decir que no eran “profesionales” del derribo. Sólo el 13,5 % de dichas demoliciones las llevaron a cabo agentes que actuaron en cinco o más ocasiones. No existía, por tanto, dicho esto en términos generales, un tipo de agente especializado en demoler. No respondiendo, queremos decir, a un perfil típico, sino que se trataba de agentes con grandes disparidades en su actuación.

De entre los agentes más especializados en derribos analizamos, en aquella ocasión, a 20 promotores. Once de ellos los calificamos como “promotores medianos<sup>123</sup>”; dos como “pequeños promotores”, que, casualmente, eran los que

---

122 Todos estas cifras están rigurosamente mostradas, y demostradas, en el documento que elaboramos, “Análisis del Proceso de Formación Urbana. Revisión y Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Córdoba. 1982”, documento inédito, una de cuyas copias se encuentra en el Ayuntamiento de Córdoba.

123 Para la comprensión de este proceso consideramos, en su día, cuatro tipos de “promotores inmobiliarios”. En primer lugar, los “Pequeños promotores”, los que actuaban en una o varias ocasiones, no sobrepasando, nunca, las 200 viviendas. Llegaron a construir, entre todos ellos, un total de 21.619 viviendas. En segundo lugar, los Medianos Promotores. Fueron los que superaron las 200 viviendas, pero sin alcanzar las 500. Todos ellos llegaron a construir un total de 18.101 viviendas. En tercer lugar, los Grandes Promotores, que construyeron por encima de las 500 viviendas. En total, a todos ellos les asignamos unas 16.592 viviendas. Y, en cuarto lugar, los Promotores Institucionales, quienes alcanzaron la cifra de 12.351 viviendas construidas. En total se construyeron, entre 1959 y 1981, años de vigencia del Plan aprobado en 1959, unas 64.044 nuevas viviendas, prácticamente, el doble de las existentes, sumando las nuevas y las que ya estaban construidas, al año 1981.

demonstraron más apego a trabajar en el casco urbano, bien sobre los “solares” que dejaron tras sus propias demoliciones, o sobre los de otras fincas. Los restantes eran “grandes promotores”, lo cuales demolieron, en total, 48 edificios durante todo el periodo considerado. De entre estos promotores analizados fueron los “promotores medianos” los que demolieron 96 edificios frente a 19 de los “pequeños”. En los “solares” dejados por estas demoliciones se construyeron, al menos, 1300 viviendas, unas 87 licencias concedidas para ello, considerando una media de 15 viviendas/licencia. De estas 1300 viviendas, de 339 no obtuvimos información sobre su naturaleza, pero, en las restantes, 717, eran viviendas libres y 294 subvencionadas. Es decir, casi el 70% de las viviendas construidas eran libres y el 30% subvencionadas. Datos que contradicen la proporción en otros lugares.

Entre los “promotores pequeños”, uno de ellos, con 10 licencias, sólo actuaba en el casco urbano, incluso, en fincas que no había demolido. Los “promotores medianos” compaginaron su trabajo en el casco urbano con operaciones periféricas. Destaca entre ellos, un promotor que actuaba en grandes parcelas cuando podía, prefiriendo las viviendas subvencionadas, y siendo, además, el mayor demoledor de la ciudad, no sólo en número de licencias sino, también, en extensión. Los “grandes promotores”, por su parte, actuaban en el casco de forma ocasional, construyendo viviendas libres, mientras en la periferia, si actuaban, lo hacían con viviendas subvencionadas. Todos actuaban en la Ciudad Histórica, o en zonas próximas a ella, preferentemente, en sus bordes. El demoledor más importante actuaba de forma dispersa, allí donde encontraba un “solar” a su medida y con pocos problemas con los inquilinos, como es el caso de antiguas estructuras palaciegas, conventos...etc., es decir, en zonas situadas, en general, fuera del “centro comercial”, aprovechando, de esta manera, el crédito subvencionado.

Con respecto al ritmo seguido por las “demoliciones”, entre 1964 y 1981, el periodo más activo tuvo lugar en los cinco años que van desde 1964 a 1969. Posteriormente, entre 1970 y 1975, el fenómeno se mantiene, y los siguientes años, de 1976 a 1978, pueden considerarse como un periodo de transición. Finalmente, entre 1979 y 1981, decaen las demoliciones, comenzando a observarse cierta cantidad de “solares” disponibles. Las primeras “renovaciones” en el casco, 1964/74, se llevaron a cabo demoliendo parcelas industriales, casi todas ellas situadas en el barrio de Tejares, primera extensión, como hemos comentado, ejecutada en los primeros años del siglo XX, la cual tomó, como eje directriz de referencia, a la Vía del Gran Capitán. El espacio a “renovar”, por su parte, se amplía, a partir de 1975, a los “arrabales”, antes de la promoción de viviendas colectivas. Es así como comienzan a observarse procesos de “renovación urbana” en el primitivo barrio de Fray Albino y en otros de similar condición.

Para corroborar todo esto sobre el terreno, llevamos a cabo un “trabajo de campo”<sup>124</sup>, a manera de ejemplo ilustrativo, en unas zonas concretas del casco urbano-ciudad histórica, en el que recogíamos distintas intensidades de “renovación urbana”. Detectamos 37 solares, 12 ruinas, 42 casas deshabitadas y 23 edificios en construcción, además de las parcelas que habían sido objeto de transformación, previa demolición, de edificios tradicionales existentes. Supusimos que era una muestra significativa, lo que nos permitió argumentar, teniendo en cuenta el número de parcelas recorridas y el ámbito considerado, así como el alcance de dichas transformaciones, que lo que allí sucedía se podía trasladar a toda la Ciudad Histórica. Ello significaba que, con una media de 15 viviendas por edificio, las que se estaban construyendo en dicho sector, se podía alcanzar, como consecuencia de las operaciones de “renovación urbana” que se estaban produciendo, y por producir, una capacidad para 6.825 viviendas, unos 24.000 habitantes. Y ello, sólo en el sector recorrido, donde había que considerar los desalojos inevitables, así como los efectos derivados de los 23 edificios en construcción.

En todo este universo comenzaba a conformarse un importante “eje terciario”, el que recorría el trayecto que iba desde la Mezquita a la zona de Tendillas-Gran Capitán, el eje Norte-Sur de la antigua Medina, donde, por entonces, se localizaban 15 edificios de uso exclusivo terciario frente a ninguno en el resto. Dentro de este “ámbito comercial y central” observamos 33 edificios que estaban en proceso de transformación para asumir un uso terciario. Esto sucedía en el eje Norte-Sur, mientras que en la dirección Este-Oeste tan sólo detectamos 8 edificios de esas características. En el resto predominaba el carácter residencial.

El casco urbano, por tanto, ya se estaba densificando, por entonces, habiendo comenzado a perder los dos segmentos extremos de la pirámide social, relocalizándose, cada uno de ellos, en sus respectivas periferias, mientras sus ámbitos históricos más tradicionales, los desmantelados por efecto de la “dinámica extensión-renovación”, se estaban convirtiendo en “zonas terciarias”. Sin la creación de la “gran periferia”<sup>125</sup> esto no hubiera sido posible.

---

124 Recorrimos un territorio que se correspondía, aproximadamente, con una quinta parte de la Ciudad Histórica, desde el barrio de Tejares, al norte, siguiendo, hacia el Sur, por Cruz Conde hasta el encuentro con el ámbito de la Mezquita, y en el eje perpendicular a esta línea Norte-Sur que alcanza San Pablo y la Plaza del Corazón de María. En dicho “trabajo de campo” recalamos datos relativos a “edificios en construcción”, “solares”, “ruinas”, “edificios deshabitados” y “transformaciones tipológicas”.

125 Atendiendo a la clasificación de “promotores inmobiliarios” que propusimos, “pequeños”, “medianos” y “grandes”, atendiendo al tamaño de la promoción emprendida, a su actuación en tiempo, así como a la localización de las operaciones, contabilizamos 849 agentes diferentes, de los cuales casi el 80% realizaron menos de 50 viviendas; el 20% entre 50 y 200 viviendas; sólo el 0,3% construyeron más de 500. Los “pequeños promotores” construyeron 21.619 viviendas, el 30% del total, mientras los “medianos” construyeron 13.483, y los “grandes” unas 16.592, un 25%. En total, unas 51.694 nuevas viviendas, lo que significaba que se había doblado, al año 1981, el parque inmobiliario existente antes de la aprobación del Plan que revisábamos.

## 2. La práctica de la “protección patrimonial” no evita la “estrategia inmobiliaria” de la “demolición”

Este ejercicio de memoria que acabamos de hacer, nos permite concluir en una serie de argumentos que trataremos de convertir en otras tantas hipótesis a propósito del papel que cumplen las prácticas del “abandono”, “ruina” y “demolición” en la construcción de la ciudad, como pasos previos a la conformación de los nuevos “espacios de renta”. Esta es la cuestión sobre la que habría que reflexionar, es decir, 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 reproducción social”, puerta abierta al “espacio de la renta”. 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 reproducirse, 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, su condición de un “universo colectivo”.

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, para volver a identificarla como “espacio de 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 tratan de “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”.

### 3. 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 proteccionistas, ha protagonizado, sobre todo, en los últimos cincuenta años, todo un elenco de transformaciones urbanísticas dirigidas y gestionadas por diferentes fracciones del capital. 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, es decir, ser grandes propietarios, poseer un capital en suelo con el que financiar operaciones futuras. Cuantos colegios hemos visto, en Madrid, cambiar de localización, inmiscuirse en otros ambientes, por el mero hecho de detentar un capital en suelo. Y, cuantos de estos colegios, mercados, edificios religiosos, concebidos sólo como “capital en suelo”, encarnaban valores patrimoniales a los que se les negaba su protección<sup>126</sup>.

Y qué decir del “capital comercial”, aquel que, en origen, contribuyó a conformar los primeros Grandes Almacenes 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, proporcionaban 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

---

<sup>126</sup> Ver, Madrid. *La construcción del Centro-Ciudad...*, y *La Remodelación del Centro de Madrid*. Ob. Cit.

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, 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, los “pequeños propietarios”, aquellos que sólo tienen un edificio, o más, de los que obtienen una renta por razones de alquiler. Frente a los que 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 sus 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 asumir 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 comparecer, al final, como un promotor, pero lo más habitual es que su actividad se reduzca a la limpieza de lugar, administrativa, social y físicamente hablando.

Lo más destacado de todos estos procesos 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, llegando 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 estamos ocupando, de los Centros Históricos.



### III. UNA LEGISLACIÓN QUE SANCIONA A LOS CENTROS HISTÓRICOS COMO “ESPACIOS TRADICIONALES” EXTINTOS

Desde sus inicios, el tratamiento legislativo del que han sido objeto los Bienes Patrimoniales, ha estado tildado de consideraciones que han entendido su conservación, ya que este era el objetivo prioritario, como una práctica tendente a “ennoblecere” tanto la pieza-objeto seleccionada, a tal efecto, como los ambientes urbano-territoriales en los que se integraba. De hecho, una de las cuestiones que se han dejado ver, constantemente, en este suceder del cuerpo legislativo, es el cuidado puesto en delimitar el bien patrimonial objeto de atención, ya se tratase de un edificio singular o de un Conjunto Histórico. Con ello, se pretendía asegurar la pureza del bien en cuestión, defendiéndolo de posibles contaminaciones exteriores que alterasen su conservación, sobre todo, ante su presencia en un medio que podría serle hostil a consecuencia de posibles agresiones provenientes, se pensaba, del proceso de construcción de la ciudad donde este “patrimonio” encontraba su razón de ser.

La atención prestada a la conservación del patrimonio, en este sentido, se ha dejado sentir en la, a su vez, valoración, al alza, de los lugares donde dicho patrimonio hacía acto de presencia, entre otros, el identificado con los Centros Históricos. Es así cómo podemos argumentar que se ha producido un paralelismo entre la tutela de que han sido objeto los bienes patrimoniales, auspiciado, todo ello, por una legislación dictada a tal efecto, y la entronización de los Centros Histórico a categorías espaciales exclusivas.

Las políticas emprendidas para proceder a la llamada “conservación” de los Centros Históricos en España, han sido llevadas a cabo de la mano, entre otros, de una legislación variopinta, desde la que se estaban dando muestras de un acervado conservadurismo cultural, arrinconando los bienes a proteger en “aureolas” clasistas, lejos de sus implicaciones sociales más necesarias, hasta aquellas otras más comprometidas con valores democráticos. Este elenco legislativo ha desarrollado, y se ha preocupado, sobre todo, de dos aspectos fundamentales. Por definir, en primer lugar, qué es lo que había que entender por “monumento”, “edificio-conjunto” a conservar, “patrimonio”, en general, y, en segundo lugar, y como ya lo hemos advertido, de la necesidad de “delimitar” lo elegido como testigo de la historia, haciendo real esa “aureola” que comentábamos, más con el objetivo de apartarlo, segregarlo, de sus ambientes originales, que de integrarlo en la vida urbana.

Si importante fue definir, en cada momento, qué era lo que se entendía por “patrimonio”, sobre todo, en su acepción “monumental”, lo cual constituía el motivo de los diferentes textos legales dictados a tal efecto, si importante era esto, decimos, mucho más lo ha sido la “delimitación” a la que eran sometidos dichos “monumentos”, simulándose, con ello, inexistentes voluntades por procurarles un lugar en la colectividad urbana, en su “espacio de reproducción social”.

Por lo que se refiere a la primera consideración, la conceptualización de los “monumental”, la razón de las declaraciones emprendidas que recaían, en nuestro caso, sobre Conjuntos Históricos, se puede decir que no han seguido, en general, una línea coherente que respondiese a criterios razonados y rigurosamente establecidos. Estas “declaraciones”<sup>127</sup>, por el contrario, han obedecido a “voluntades” mostradas por personas, o instituciones, que han actuado, a la hora de proponerlas, motivadas más por un “voluntarismo cultural” que respondiendo a inexistentes políticas encaminadas a la recuperación y conservación del patrimonio. En este sentido, podemos decir que la recuperación de los Centros Históricos, en su calidad de “bienes culturales”, no ha gozado del reconocimiento que se merecían, lo que ha desembocado en un abandono considerable del elenco patrimonial que nos ha legado la historia, con las consecuencias que se han derivado a propósito de la pérdida, entre otras cosas, de gran parte de la memoria colectiva arraigada en el ser de nuestros pueblos.

Y si de las repercusiones culturales pasamos a aquellas otras que se refieren a los “efectos urbanísticos” que se han derivado de estas “políticas de conservación” aplicadas, en el mejor de los casos, sólo a la “piedra”, lo que ha sido la práctica más habitualmente repetida, tendríamos que hablar de la eliminación de nuestra más sentida identidad histórica, lo cual se ha consumado desde una “reconstrucción” de los Centros Históricos, con efectos colonizadores precisos, tanto desde un punto de vista social como económico. De ahí la hipótesis que venimos repitiendo. Que los Centros Históricos, como consecuencia de esa “reconstrucción” que no ha cesado sobre el “espacio tradicional” de base sobre el que se aposentan, se muestran, al final del proceso, como espacios tradicionales en decadencia.

La mirada hacia los bienes patrimoniales, y en particular hacia los Centros Históricos, se ha producido, desde concretas atalayas legislativas, muy volcada hacia sus aspectos históricos, artísticos, culturales, más recientemente, “ambientales” o “urbanísticos”, aunque, en este último caso, valorando, casi en exclusivo, sus “ambientes urbanos físicos”, sus “miméticos escenarios”. Las personas que los habitaban, la economía que los sostenían, su indiscutible pertenencia a la ciudad en la que se integraban y a la que debían su razón de ser, todo lo que tenga que ver con su condición como “realidades urbanas”, decimos, ha sido conscientemente soslayado en el marco de la valoración monumental emprendida.

El énfasis por proceder a su “catalogación”, como “bienes culturales”, se ha acentuado, sobre todo, en aquellos aspectos que resaltaban su realidad física, interesándose, casi en exclusiva, por lo que la historia había dejado, como huella, en las “piedras” más emblemáticas, en los edificios, en suma, más comprometidos

---

127 Ver, Ministerio de Educación Nacional, Dirección General de Bellas Artes, Servicio de Defensa del Patrimonio Artístico Nacional. “Instrucciones para la Defensa de los Conjuntos Histórico-Artísticos”. Cuaderno nº 11, *Poblaciones de Carácter Histórico-Artístico*. Madrid, 1965.

con el “poder”, aquellos que los han asistido, que han sido su asiento a lo largo de su conformación como referentes históricos.

En este sentido es cómo podemos decir que, desde sus inicios, el recorrido que ha hecho referencia a la elaboración de un Cuerpo Legislativo en materia de “Conocimiento y Conservación del Patrimonio”, ha insistido en identificar “bien patrimonial” con “monumento”. Esta será la cuestión que más se repita, aunque, a medida que pase el tiempo, se irá matizando este concepto, ampliándose su significado, vinculándolo más, si cabe, con requerimientos urbanos concretos, pero sin renunciar del todo a esa condición de “monumento” que no ha perdido su “aureola” original como si de una obra de arte se tratase<sup>128</sup>.

### 1. Real Cédula de 1803

Ya en la “Real Cédula de 1803”<sup>129</sup>, primera disposición que regulaba la Protección del Patrimonio Artístico, y donde se contemplaba la manera de seleccionar y conservar los monumentos antiguos descubiertos, se estableció que eran los “monumentos” los objetos de atención. Aunque, en esta ocasión, acorde con el pensamiento de la época, dichos “monumentos” lo eran en la medida en que constituían las “ruinas de un pasado”, la mayor parte de las cuales se referían a objetos o edificios antiguos, principalmente romanos.

Esta “Cédula Real”, en este sentido, entronca con la tradición del siglo XVIII, cuando se inaugura, “... una nueva visión del mundo, en el que la aurora de la razón acabaría extendiéndose a todos los campos científicos. En este contexto, la historia se constituye como la disciplina encargada de explicar la evolución de las sociedades hasta el presente. Los documentos, los monumentos y la arqueología, empezaron a valorarse como fuentes de conocimiento, ampliando con ello el hasta entonces estrecho concepto de “monumento” y originando una mayor significación del patrimonio histórico artístico en el entramado social”<sup>130</sup>. Es así cómo el “monumento” cobra un significado que va más allá de su identificación como objeto-físico heredado que puede seguir siendo útil a la comunidad, para ejercer como testigo de historias pasadas, contribuyendo, con su testimonio, al entendimiento de dicho pasado, única manera, siguiendo a Pierre Vilar, de conocer nuestro presente<sup>131</sup>.

128 Ver, Benjamin, Walter. *La obra de arte en la época de la reproductibilidad técnica*. Primera edición de 1936.

129 “Real Cédula de S.M, y Señores del Consejo por la cual se aprueba y manda observar la Instrucción formada por la Real Academia de la Historia (creada en 1762) sobre el modo de recoger y conservar los monumentos antiguos descubiertos o que se descubran en el Reino”. 1803.

130 Martínez Pino, Joaquín. *La Gestión del Patrimonio Histórico Artístico en el siglo XIX. Fuentes para su documentación*.

131 En la Cédula de 1803, se establece que, “...por monumentos antiguos se deben entender las estatuas, bustos y bajos relieves, de cualesquiera materias que sean; templos, sepulcros, teatros, anfiteatros, circos, naumaquias, palestras, baños, calzadas, caminos, acueductos; y finalmente cualesquiera cosas aún desconocidas, reputadas por antiguos, ya sean Púnicas, Romanas, Cristianas, ya Godas, Árabes y de la baja edad”.

Para algunos estudiosos, como es el caso de Concepción Barrero Rodríguez, “...será la Real Cédula de 6 de junio de 1803, dictada por Carlos IV, donde, por primera vez nuestro ordenamiento jurídico, se establece el concepto de monumento, siendo el dato de la antigüedad... el eje sobre el que se asienta el concepto mismo de monumento en esta definición que de él se da en nuestro derecho”<sup>132</sup>. Para Eduardo Roca Roca, por su parte, es “...la primera disposición que, de manera orgánica, regula la Protección del Patrimonio Artístico”<sup>133</sup>.

La idea de “monumento”, como pieza histórica a conservar, ya está fijada. Ahora sólo falta ir concretando la manera de llevarla a cabo, también, la selección de aquellos monumentos, en calidad y cantidad, que entren a formar parte de los respectivos “catálogos” que, necesariamente, se elaboren a tal efecto. Dichos “monumentos”, por otro lado, al estar localizados, la mayoría de ellos, en los ámbitos urbanos históricos de las ciudades, comenzarán a ejercer como impulsores y valedores de la exclusividad de clase que, a partir de entonces, se va a ir consolidando en dichos lugares.

Aunque las primeras Leyes sobre Protección del Patrimonio, van a prestar una mayor atención a las “ruinas arqueológicas”<sup>134</sup>, poco a poco se irá incorporando el concepto de “Monumento Nacional”, arqueológico o no, como arquetipo en torno al cual van a establecerse todas las normas precisas para desarrollar una política de protección patrimonial.

## 2. Ley de 4 de marzo de 1915<sup>135</sup>

Ese será el sentido que se le dará a la Ley de 4 de marzo de 1915, en la cual ya se dictan normas relativas a los “monumentos nacionales arquitectónicos-artísticos”, concepto este que, con matices, va a perdurar hasta nuestros días. A partir de la promulgación de esta Ley, en efecto, se van universalizando conceptos como “monumento histórico-artístico”, así como la necesidad de su “incoación” e inclusión en un “catálogo”<sup>136</sup>.

132 Ver, Becerra García, Juan Manuel. *La Legislación Española sobre Patrimonio Histórico, origen y antecedentes. La Ley del Patrimonio Histórico Andaluz*.

133 Jorge Maier Allende “El Centenario de la Real Cédula de 1803. La Real Academia de la Historia y el inicio de la legislación sobre el Patrimonio Arqueológico y Monumental en España”, *Boletín de la Real Academia de la Historia* 200, cuaderno 3, 2003.

134 Como es el caso de la Ley de 7 de julio de 1911, la cual dictaba reglas para efectuar excavaciones artísticas y científicas y para la conservación de las ruinas y antigüedades. Estableciendo, en su articulado, que “...se consideran como antigüedades todas las obras de arte y productos industriales pertenecientes á las edades prehistóricas, antigua y media. Dichos preceptos se aplicarán de igual modo a las ruinas de edificios antiguos que se descubran; a las hoy existentes que entrañen importancia arqueológica, y a los edificios de interés artístico abandonado a los estragos del tiempo”.

135 “Ley Relativa a los Monumentos Nacionales Arquitectónicos Artísticos”. *Gaceta de Madrid*, 5 marzo 1915.

136 En su Artículo 1, se establece que “...se entiende por monumentos arquitectónicos artísticos, á los efectos de esta ley, los de mérito histórico ó artístico, cualquiera que sea su estilo, que en todo ó en parte sean considerados como tales en los respectivos expedientes, que se incoarán, á petición de cualquier Corporación ó particular, y que habrán de incluirse en el catálogo que ha de formarse por el Ministerio de Instrucción Pública y Bellas Artes...”.

También se inaugura con esta Ley algo que va a ser muy habitual en el tratamiento que se ha hecho, y se sigue haciendo, de los Centros Históricos. Nos referimos a la tolerancia que se sigue para prescindir, por demolición consentida, de aquellos “monumentos” que, aunque “incoados” y “catalogados” como tales, son objeto de abandono y ruina para prescindir de ellos, argumentando “razones urbanísticas”<sup>137</sup>.

Con estas sucesivas incorporaciones a la normativa, se van consolidando toda una serie de matices con los que se quiere advertir que conservar un bien patrimonial no significa, necesariamente, ser “rehén” de dicha condición para toda la vida. Siempre que determinadas circunstancias lo exijan, sobre todo, las que hacen referencia a la rentabilidad de una finca que ha sido incluida en el “catálogo” de bienes a conservar, se facilita su “descatalogación” para proceder a su posterior demolición, o al uso que el propietario estime más oportuno. La “incoación” y “catalogación” de los Bienes Patrimoniales, por tanto, no constituye un freno a su rentabilidad y comercialización posterior, todo lo contrario, puede contribuir a su “valoración económico-social” en la medida en que ha sido objeto de una “estima” que los hace destacarse del resto. En este sentido, los Centros Históricos nunca han estado a salvo de incursiones especulativas por muy protegidos que estuviesen. Siempre se ha podido cambiar, por Ley, su estatus de protección. La razón de ello la encontramos en la propiedad del suelo, y en el derecho que ejercen quienes la poseen para usar y abusar de la misma.

### 3. Real Decreto-Ley de 9 de agosto de 1926<sup>138</sup>

Todos estos conceptos, como los que se pretenden entender los “monumentos”; cómo llevar a cabo su “incoación” y declaración; el cambio de escala que los reconvierte en “edificaciones o conjuntos de ellas, sitios y lugares, ciudades...”, lo que desembocará en los Conjuntos Históricos; la valoración de que son objeto estos “monumentos”; la manera de gestionar su presencia en la ciudad; el papel de los propietarios en su conservación...etc., se van a sancionar con precisión, por primera vez y de forma permanente, prácticamente, hasta nuestros días, en el *Real Decreto-Ley de 9 de agosto de 1926, Decreto-ley relativo al Tesoro Artístico Arqueológico Nacional*, constituyéndose las leyes actuales herederas, en gran medida, de sus presupuestos.

---

137 Aspecto este establecido en su Art. 2, cuando se dice que “...la persona o entidad que desee derribar un edificio declarado arquitectónico-artístico, o respecto del cual esté incoado el expediente para obtener esa declaración... solicitará el oportuno permiso del Ministerio de Instrucción Pública y Bellas Artes. El Municipio, la Provincia y el Estado tendrán; el derecho de tanteo; para la compra del mismo ó de los elementos artísticos que lo integren, si su derribo no tuviese\*por objeto la reconstrucción en territorio nacional. Este derecho podrá ser ejercitado por dicho orden de preferencia y durante un período de tres meses para su adquisición, para su desmontaje y reconstrucción donde les convenga, o para su conservación en los Museos municipales, provinciales ó nacionales. En el caso de que a ninguna de dichas entidades conviniera su adquisición, el propietario podrá disponer libremente del inmueble”.

138 “Defensa de la riqueza monumental y artística de España”: *Real Decreto-Ley de 9 de agosto de 1926 sobre protección, conservación y acrecentamiento de la riqueza artística*.

La gran novedad que presenta esta Ley es que considera, como bienes a conservar, no sólo a los “monumentos”, estrictamente hablando, sino lo que denomina como “...edificaciones o conjunto de ellas, sitios y lugares de reconocida y peculiar belleza, cuya protección y conservación sean necesarias para mantener el aspecto típico, artístico y pintoresco característico de España, siempre que así se haya declarado o en lo sucesivo se declare por el Ministerio de Instrucción pública y Bellas Artes”. Se está apuntado, en cierta manera, al concepto de Conjunto Histórico, al mismo tiempo que se le hace partícipe de una forma de gestionar su “incoación” y “declaración”, al igual que al resto de los “monumentos”, como una acción pública<sup>139</sup>. Y como “acción pública”, destacar el hecho, según ya se dictaba en la Ley anterior, que los “monumentos”, “...no podrán ser demolidos, en todo o en parte, sin expresa, autorización del Ministerio de Instrucción pública y Bellas Artes, que la concederá excepcionalmente y sólo por razón de la imposibilidad de su conservación, previo informe de las Academias, Centros y entidades designadas a tal efecto”<sup>140</sup>. A pesar, por tanto, de su designación como bienes sobre los que recae la obligación de su conservación, pueden ser demolidos por causas justificadas.

De entre estas “acciones públicas”, queremos destacar aquellas que hacen referencia a ciertos “decoros y embellecimientos” que se llevan a cabo en concretos sectores de la ciudad donde el caserío tradicional se apoya en determinados “monumentos”, como Murallas, Catedrales...etc., haciendo de estos el sostén de su estructura. Se considera que la presencia de dicho caserío afea la imagen que aquellos deben presentar, argumento con el que se justifica su demolición y, con ello, el desplazamiento de la población allí residente<sup>141</sup>. Se están poniendo las bases, con estas acciones, para emprender la exclusividad social de los Conjuntos Históricos, en la medida en que la Ley permite valorar su imagen, concebirlos como lugares para ser contemplados, “museos de piedra”, en suma, que producen un valor añadido en su valoración social.

Este incremento en la valoración de los Conjuntos Históricos, por efectos de esa puesta en escena que los convierte en espacios privilegiados, se va a ver acompañado, a su vez, por ciertas medidas que, aunque derivadas de la aplicación de esta Ley, semejan determinaciones de tipo urbanístico. Es el caso de aquellos “monumentos” cuya conservación resulte onerosa a sus propietarios, ante la pérdida de beneficios que alegan por no poder realizar en ellos las

---

139 Dice el Artículo 7, al respecto, que “...se declara de utilidad pública la conservación, protección y custodia de los monumentos arquitectónicos que forman parte del Tesoro histórico artístico de la Nación, así como la defensa del carácter típico y tradicional de pueblos y ciudades que por su importancia lo merezcan”.

140 Artículo 8

141 Artículo 12, “...el Estado podrá expropiar por causa de utilidad pública los edificios que impidan la contemplación o dañen a un monumento del Tesoro artístico nacional, los adosados a murallas, castillos, torreones, etc., así como los rústicos o urbanos enclavados en recintos del Estado que pertenecen al Tesoro artístico nacional”.

transformaciones que se desearían poner en marcha. En estas circunstancias, se les permite a los propietarios consumir sus deseos<sup>142</sup>.

Ya hemos comentado que uno de los aspectos más destacados de esta Ley es que “...podrá acordar la declaración de ciudades y pueblos artísticos, que entrarán a formar parte del Tesoro Nacional”, tal y como se establece en su Artículo 20, lo que va a suponer que se tomen medidas específicas para aquellas ciudades sobre las que recaiga esta “declaración”. Una de estas medidas, también, de tipo urbanístico, aunque se derive de la aplicación de una Ley como la que comentamos, es la que hace referencia, a la obligación de trazar una “zona de protección”, en torno a los “monumentos declarados”, donde no se podía edificar sin autorización específica. Medida que afectaba, incluso, a las zonas de “ensanche” de esas ciudades<sup>143</sup>.

El Decreto-ley de 1926, por tanto, no sólo va a dar un giro importante en la protección del Patrimonio, yendo más allá del “monumento”, incluyendo a las ciudades que se consideren dignas de conservación, sino que, y como consecuencia de ello, se va a considerar imprescindible la intervención directa del poder público en el propiedad privada, a diferencia de lo que recogían las dos leyes anteriores, la de 1911 y la de 1915. Esa intervención va a implicar introducir en su articulado medidas cuasi-urbanísticas, por cuanto la condición patrimonial de los “ámbitos urbanos” que se incluyen en el Tesoro Artístico supeditaba su conservación al cumplimiento de ciertas medidas que superan lo estrictamente arquitectónico.

---

142 Artículo 13. “Si la conservación de un monumento histórico-artístico fuese manifiestamente onerosa para el dueño o si por obras de urbanización realizadas por el Estado, Provincia o Municipio adquiriese dicho monumento histórico-artístico un valor superior al suyo original y como consecuencia de ello se alegase por el propietario la pérdida que supondría para sus intereses la conservación de aquél en la forma actual y pretendiendo su transformación para obtener mayor lucro, el Estado podrá optar por la expropiación del edificio o por la intervención en las obras de transformación y reforma propuestas por el propietario, a fin de que no se altere en aquél su aspecto típico y característico”.

143 Artículo 21. “De las ciudades y pueblos total o parcialmente declarados o que se declaren incluidos en el Tesoro artístico nacional, se levantarán por los respectivos Ayuntamientos planos topográficos a una escala no inferior a 1 : 5,000, y en ellas se acotará por medio de círculos las superficies sujetas a servidumbre de ‘no edificar’ libremente, marcándose con distintas tintas los edificios artísticos o históricos, lugares, calles, plazas y barriadas pintorescas, en las cuales no podrá hacerse obra alguna sin la autorización de las entidades central y provinciales correspondientes. De esta superficie se levantarán planos con una escala no menor de 1 : 200. En los proyectos de ensanche, reforma interior o exterior de estas poblaciones, se tendrán en cuenta estas demarcaciones y acotamientos. En ellos no podrán los Ayuntamientos realizar obra alguna sin usar de las facultades de expropiación que concede el Estatuto municipal vigente, sin previo informe de las entidades que intervinieron en la declaración de ciudades o pueblos pertenecientes al Tesoro artístico nacional y decisión del Ministerio de Instrucción pública y Bellas Artes”.

#### 4. Ley de 13 de mayo de 1933<sup>144</sup>

Con la promulgación de la Ley posterior, *Ley de 13 de mayo de 1933*, Ley de Patrimonio Artístico, no creemos que se produjese un avance con respecto a la de 1926, ya que, en cierta manera, presta mucha más atención al “monumento” que a los “conjuntos urbanos”, concibiendo a estos últimos como si fuesen “monumentos”, lo que les priva, como no sucedía en la Ley de 1926, de cierto control urbanístico.

La Ley de 1933, en efecto, fue dictada para atender a los Monumentos Histórico-Artísticos. Es en el Artículo 3.º, donde se establece que su cometido es “...la defensa, conservación y acrecentamiento del patrimonio Histórico-artístico nacional. Para lo cual cuidará de la inclusión en el Catálogo de Monumentos histórico-artísticos de cuantos edificios lo merezcan, como asimismo de los conjuntos urbanos y de los parajes pintorescos que deban ser preservados de destrucciones o reformas perjudiciales”. Aunque menciona, como objetos de atención y conservación, a los “conjuntos urbanos”, no establece para ellos, sin embargo, medidas específicas que se diferencien de aquellas que se aplican a los “monumentos”. Es así como deducimos que, en esta Ley, los Conjuntos Urbanos son considerados como Monumentos que han cambiado de escala, pero Monumentos al fin y al cabo.

El Artículo 33 de esta Ley, no deja dudas al respecto: “Todas las prescripciones referente a los Monumentos histórico-artísticos, se dice, son aplicables a los conjuntos urbanos y rústicos, calles, plazas, rincones, barrios, murallas, fortalezas, ruinas, fuera de las poblaciones que por su belleza, importancia monumental o recuerdos históricos, puedan declararse incluidos en la categoría de rincón, plaza, calle, barrio o conjunto histórico-artístico”. Esta prioridad por atender la conservación de lo que sólo se considera monumental, arrastrará consecuencias muy negativas de cara a la pervivencia de los Conjuntos Históricos, ya que registrar lo “monumental” requiere su catalogación, y con un ejercicio semejante se selecciona lo que se considera digno de conservación, desechando el resto del “patrimonio edificado” que no ha tenido el “privilegio” de formar parte de aquel. Es en este sentido cómo hemos argumentado, en otras ocasiones, que los “catálogos” son los instrumentos más adecuados para fortalecer una política de destrucción de nuestro patrimonio edificado.

Ahora bien, los bienes patrimoniales desaparecen de la escena urbana no sólo siendo objeto de acciones que transformen y desvirtúen sus formas y contenidos a los que deben su razón de ser, aunque mantengan apariencias que evoquen su pasado, sino forzando su hipotética integración en un contexto que ha sido modificado, y con el que el “monumento” afectado mantenía una relación que le proporcionaba todo su sentido, también, al lugar que lo acogía. Es el caso de esas prácticas perniciosas, puestas en escena en nombre de una

---

144 *Ley relativa al Patrimonio Artístico Nacional*. Ministerio de Instrucción Pública, Gaceta de Madrid, número 145, jueves 25 de mayo de 1933.

falsa pureza ambiental, que han apostado, y lo siguen haciendo, por eliminar el caserío tradicional, y todo tipo de artefactos urbanos, que estaban adosados a los monumentos, ya fuesen Murallas, Catedrales, Castillos, Iglesias, Monasterios, Edificios Institucionales...etc. Las Leyes que se han sucedido no han dejado de insistir en esta cuestión, y esta del año 1933 no fue una excepción. Con esta actitud, se desea resaltar, por encima de todo, la idea del Patrimonio como suma de objetos para ser contemplados, implicando su presencia con la valoración cualitativa del lugar que "decoran y embellecen"<sup>145</sup>.

Es sí cómo podemos decir, que los procedimientos legales con los que se han administrado los procesos que entienden de la conservación y puesta en valor de los Conjuntos Históricos, no hacen más que contribuir a la producción de rentas derivada del uso del suelo. Y ello es así, porque la presencia de los "monumentos" en la ciudad, tal y como se realiza, es decir, valorándolos como "piezas laureadas", prescindiendo de su posible, y necesaria, funcionalidad urbana, sólo contribuyen a hacer aún más exclusivo el lugar en cuestión.

Destacar, por último, que la Incoación de Monumentos podía ser emprendida por cualquier ciudadano, en virtud de la potestad que confería el Artículo 15, en el cual se especificaba que, "...Se otorga acción popular ante la Junta Superior del Tesoro Artístico para la incoación de expediente de declaración a monumentos que lo merezcan". Posibilidad esta que, en cierta manera, democratizaba las posiciones a adoptar frente al abandono, ruina y posible demolición, de las que podían ser objeto los bienes patrimoniales existentes. De hecho, muchos de ellos pudieron salvarse de su desaparición, allá por la década de los setenta del siglo pasado, gracias a este procedimiento, ya que desde el momento en que se presentaba la solicitud de Incoación se paralizaba cualquier intento de demolición del inmueble en cuestión<sup>146</sup>.

## 5. Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español

Se trata de la Ley vigente en la actualidad, y de la que podemos deducir una serie de cuestiones que siguen insistiendo en priorizar lo "monumental", apostando por un tratamiento de los Bienes Patrimoniales, en esta ocasión, Bienes de Interés Cultural, a los que se les procura una cualidad exclusiva que se extiende a los lugares con los que están vinculados. Se contribuye, en este

145 En tal sentido, el Artículo 34 de la Ley del año 1933, dice que, "El Estado podrá expropiar por causa de utilidad pública los edificios y propiedades que impidan la contemplación de un monumento histórico-artístico o sean causa de riesgo o de cualquier perjuicio para el monumento; precepto que se hace extensivo a todo lo que destruya o aminore la belleza o la seguridad de los conjuntos histórico-artísticos a que se refiere el artículo anterior".

146 De hecho, y con el objetivo de salvar de su demolición al edificio de La Corrala, situado en el barrio madrileño de Lavapiés, yo mismo entregué, en el Ministerio de Educación, y en calidad de Coordinador del Servicio Histórico del COAM, la documentación requerida para ser incoada como Monumento Nacional, lo que impedía su demolición. Así se daba noticia de ello, en el diario ABC, el 14 de septiembre de 1976. Declaración que fue efectiva años más tarde, en 1978. B.O.E. de 5 de enero de 1978.

sentido, a valorar la calidad de unos lugares con respecto de otros, aislando a los Conjuntos Históricos, económica y socialmente, del resto de la ciudad a la que pertenecen y deben su razón de ser.

Se sigue insistiendo, como en leyes anteriores, en la idea de que el Patrimonio Histórico Español lo conforman, "...los inmuebles y objetos muebles de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico o técnico. También forman parte del mismo el patrimonio documental y bibliográfico, los yacimientos y zonas arqueológicas, así como los sitios naturales, jardines y parques, que tengan valor artístico, histórico o antropológico"<sup>147</sup>. Llama la atención que, en este enunciado general de principios, no figura ninguna alusión a los Conjuntos Históricos, cosa que sí se observaba en leyes anteriores, como la mención que se hace, en la Ley de 1926, a propósito de "...edificaciones o conjunto de ellas.", o, como se decía en la de 1933, "...como asimismo de los conjuntos urbanos...". Si en una exposición de principios, como la que comentamos, se manifiesta esta ausencia, no parece que la intención de la Ley sea, al menos con cierta prioridad, aunque compartida con otros tipos de Bienes de Interés Cultural, atender a la conservación de los Conjuntos Históricos en toda su integridad.

Aspecto este que, de alguna manera, se corrige cuando, en el Artículo catorce, se dice que, "Los bienes inmuebles integrados en el Patrimonio Histórico Español pueden ser declarados Monumentos, Jardines, Conjuntos y Sitios Históricos, así como Zonas Arqueológicas, todos ellos como Bienes de Interés Cultural". La atención a los Conjuntos Históricos, por tanto, aparece, ahora, claramente expresada con más contundencia, si cabe, que en leyes anteriores. Podemos decir, en este sentido, que es la primera vez, en el suceder de las leyes que han prestado atención a la Conservación del Patrimonio, que los Conjuntos Históricos son objeto de una especial atención. Otra cosa será lo que se deduzca de la misma.

Lo primero que llama la atención es la complicada definición, por no decir enrevesada definición, que proponen acerca de lo que, desde esta Ley, entienden por Conjunto Histórico. Para ello, hablan de "agrupación de bienes inmuebles...", "...unidad de asentamiento, continua o dispersa.", "...representativa de la evolución de una comunidad...", "...testimonio de una cultura...", "...valor y disfrute para la colectividad...", "...comprendidos en una unida superior de población, que puedan ser claramente delimitados..."<sup>148</sup>. Parece ser que la intención de la Ley es alejarse, lo más posible, de la comprensión de una realidad urbana, al fin y al cabo, esa es la condición de los Conjuntos Históricos, que se está identificando por los

147 Artículo 1 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

148 Artículo quince: "Conjunto Histórico es la agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento, continua o dispersa, condicionada por una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana por el testimonio de su cultura o constituir un valor de uso y disfrute para la colectividad. Asimismo es Conjunto Histórico cualquier núcleo individualizado de inmuebles comprendidos en una unidad superior de población que reúna esas mismas características y pueda ser claramente delimitado".

ataques que sufre el “espacio complejo” que los caracteriza, en la medida en que pierden, constantemente, población y actividades tradicionales, suficiente razón para procurar librarles de tales amenazas<sup>149</sup>. En contrapartida, parece como si se estuviese anticipando, con esa enrevesada definición, lo que, realmente, se desea “proyectar” para dichos lugares, es decir, convertirlos en una muestra representativa de lo que ya se ha perdido, exponiéndolos como piezas únicas de lo que fue y ya nunca veremos, momificándolos para hacer posible su reconversión en objetos de consumo, “testimonios de una cultura...que puedan ser claramente delimitados”.

En cualquier caso, resulta sumamente innovador que, en base a esta Ley, sea obligatorio someter los Conjuntos Históricos declarados a las determinaciones de un “Plan Especial de Protección”, con especial atención a la delimitación, en su espacio interior, de las llamadas “Áreas de Rehabilitación Integrada”, con las consecuencias técnico-funcionales derivadas de ambas medidas urbanísticas<sup>150</sup>.

Ahora bien, ni del “Plan Especial de Protección”, ni de las “Áreas de Rehabilitación Integrada”<sup>151</sup>, se van a derivar acciones que fortalezcan la “condición urbana” de los Conjuntos Históricos sometidos a tales medidas administrativas. Téngase en cuenta que uno de los cometidos más importantes de estos Planes Especiales, si no el más, es la elaboración de “catálogos” donde queden recogidos todos aquellos edificios destinados a ser conservados, objetivo

---

149 Ver capítulo sobre “La eterna cuestión de los Centros Históricos”.

150 Artículo veinte. “La declaración de un Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, como Bienes de Interés Cultural, determinará la obligación para el Municipio o Municipios en que se encontraren de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla en todo caso las exigencias en esta Ley establecidas. El Plan a que se refiere el apartado anterior establecerá para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello. Igualmente contemplará las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas. También deberá contener los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas”.

151 En el Real Decreto 375/1982, de 12 de febrero, sobre Rehabilitación de Viviendas, se establecen las medidas al respecto. Con este Decreto se especifican qué tipo de intervenciones pueden ser objeto de “protección oficial”. Entre ellas, destacan la mejora, sustitución o nueva instalación de ascensores, electricidad, fontanería, gas, calefacción y equipos sanitarios; seguridad del edificio; ahorro energético; tratamiento de fachadas, cubiertas y elementos singulares. Todo ello, en inmuebles destinados, principalmente, a viviendas, declarados monumentos histórico-artísticos, o situados dentro de los Conjuntos Histórico-Artísticos. En el Decreto 2555/1982, de 24 de septiembre, ya aparece el término Área de Rehabilitación Integrada, como el marco exigible para encauzar la protección oficial a las viviendas existentes. Las medidas a tomar van a estar mucho más comprometidas en remediar el estado físico general de la edificación, atendiendo, sobre todo, a sus soportes, menos al interior de las viviendas, y prácticamente excluida la situación social de sus habitantes, dejando en el aire el destino que puedan tener si no se acomodan los trabajos emprendidos a su situación económica. Con este Decreto, se arbitran medidas para la Rehabilitación Integrada del Patrimonio Arquitectónico en Centros Urbanos, Núcleos Rurales y Conjuntos Histórico-Artísticos. Se establece el significado y la oportunidad de poner en marcha las Áreas de Rehabilitación Integrada: “...para recuperar aquellos Centros Urbanos y Núcleos Rurales que presentan problemas sociales y culturales específicos, y que requieran una financiación acorde con las posibilidades de las familias que en ellos residen, se considera oportuno regular el establecimiento de Áreas de Rehabilitación Integrada”.

éste prioritario del Plan<sup>152</sup>. En el marco de dichos “catálogos”, el Plan define el grado de protección que le corresponde a cada edificio, sin más preocupación que aquella que procura la permanencia, parcial o total, de su fábrica constructiva, obviando todos aquellos otros aspectos que tienen que ver con sus contenidos, tantos económicos como sociales. Incluso, tratándose de la “estructura física” de los edificios catalogados, no está garantizada su conservación, ya que la citada “catalogación” lleva aparejada una interpretación a propósito de lo que, en el marco de cada edificio, debe ser considerado testimonio histórico digno de permanecer. Dentro de estos “testimonios”, los que se repiten, de manera más habitual, son la presencia de las antiguas “fachadas” de los edificios catalogados, aunque, en general, prescindiéndose del resto. De esta manera, estos Conjuntos Históricos se nos presentan, al final del proceso, como un elenco de expresiones exteriores, remarcadas por unas “fachadas” hipotéticamente conservadas, aunque sólo representan la imagen exterior de un continente que se ha liquidado. Conservar un Conjunto Histórico, por Ley, resulta ser un ejercicio plagado de hipocresía, ya que se nos quiere dar a entender algo que no existe, camuflándose, en una palabra, las consecuencias de reales procesos de “renovación urbana” que se producen a pesar de la hipotética “conservación” programada a tal efecto.

Y es que, precisamente, estas operaciones de “renovación urbana”, o “remodelaciones urbanas”, como se especifican en la Ley, continúan siendo contempladas, aunque se advierta que, en el caso de que así sea, constituirán excepciones. El Artículo veintiuno, en este sentido, es contundente: “...Excepcionalmente, el Plan de protección de un Conjunto Histórico podrá permitir remodelaciones urbanas, pero sólo en caso de que impliquen una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano...”. No se explicita qué significa “...mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano”, aunque mucho nos tememos que se trata de imprimir una mayor calidad a los Conjuntos Históricos con el objetivo de proporcionarles una exclusividad de clase más destacada. Aspecto este que resulta más evidente cuando, en ese mismo Artículo de la Ley se dice que, “...o eviten los usos degradantes para el propio Conjunto...se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles, aunque sean parciales, y sólo podrán realizarse en la medida en que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto”.

Una vez más se ha recurrido a la “insalubridad” como motivo de intervención en la ciudad, en sus “lugares históricos”. Bien entendido que cuando se plantean cuestiones de este tipo se están refiriendo no sólo a un problema de “insalubridad física”, sino de “insalubridad social”, con lo que se justifica la expulsión de sus entrañas de esa población que, con su presencia en los lugares históricos, impide

---

152 Artículo veintiuno. “En los instrumentos de planeamiento relativos a Conjuntos Históricos se realizará la catalogación, según lo dispuesto en la legislación urbanística, de los elementos unitarios que conforman el Conjunto, tanto inmuebles edificados como espacios libres exteriores o interiores, u otras estructuras significativas, así como de los componentes naturales que lo acompañan, definiendo los tipos de intervención posible. A los elementos singulares se les dispensará una protección integral. Para el resto de los elementos se fijará, en cada caso, un nivel adecuado de protección”.

su transformación como ámbitos exclusivos de clase. Se pretende hacer con todo ello, y así se suele argumentar, un ejercicio de pura “estética”, con el objetivo de realzar la calidad del producto a obtener, contribuyendo a la producción de “rentas” derivas de los nuevo usos, exclusivos, asignados al suelo. Sanear, por tanto, para limpiar los Conjuntos Históricos de impurezas sociales incompatibles con la calidad programada, no con su condición de “espacios de reproducción social” acorde con las condiciones de vida allí existentes, las que están destinadas a desaparecer por efectos de la “conservación” programada. Para lo cual, no podían faltar medidas como las que impulsan el control del entorno de un espacio, el de los Conjuntos Históricos, ensimismándolos por efecto de la “delimitación” que los envuelve, aislándolos y alejándolos de la “ciudad real”<sup>153</sup>.

## **6. Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas<sup>154</sup>**

Aunque se trata de una Ley que no tiene nada que ver con la “Conservación del Patrimonio”, nos ha parecido interesante comentarla ya que encierra toda una serie de preceptos que, de alguna manera, pueden influir en el devenir del “patrimonio construido”, y no olvidemos que los Conjuntos Históricos son poseedores de esa condición. Téngase en cuenta que esta Ley tiene por objetivo fundamental hacer frente a la disfuncionalidad de la edificación existente, aquella que se deriva de problemas de sostenibilidad energética-ambiental, de la carencia de infraestructuras-servicios, del envejecimiento funcional de la edificación...etc., es decir, de cuestiones relacionadas, todas ellas, con problemas de “obsolescencia”.

De hecho, en el preámbulo de la Ley, se hace mención a la antigüedad del parque inmobiliario español, argumentándose que, “...aproximadamente el 55% (13.759.266) de dicho parque edificado, que asciende a 25.208.622 viviendas, es anterior al año 1980, y casi el 21 % (5.226.133) cuenta con más de 50 años”. De ahí que las medidas a tomar, según esta Ley, están referidas a cuestiones que tienen que ver con “...potenciar la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas...ofrecer un marco normativo idóneo para permitir la reconversión y reactivación del sector de la construcción, encontrando nuevos ámbitos de actuación, en concreto, en la rehabilitación edificatoria y en la regeneración y renovación urbanas...fomentar la calidad, la sostenibilidad y la competitividad, tanto en la edificación, como en el suelo, acercando nuestro

153 Artículo 37. “Podrán expropiarse por igual causa los inmuebles que impidan o perturben la contemplación de los bienes afectados por la declaración de interés cultural o den lugar a riesgos para los mismos. Los Municipios podrán acordar también la expropiación de tales bienes notificando previamente este propósito a la Administración competente, que tendrá prioridad en el ejercicio de esta potestad”. El Artículo veintiuno, por su parte, establece que, “...La conservación de los Conjuntos Históricos declarados Bienes de Interés Cultural comporta el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente”

154 B.O.E, nº 153, 27 de junio de 2013.

marco normativo al marco europeo, sobre todo en relación con los objetivos de eficiencia, ahorro energético y lucha contra la pobreza energética”.

El uso de los términos-conceptos “rehabilitación-regeneración-renovación urbanas”, pensamos que no está suficientemente argumentado por lo que se refiere al entendimiento que los “legisladores” han registrado de ellos, por lo que nos quieren dar a entender de los mismos. Queremos decir con ello, que no parece que tengan una acertada idea de lo que significa cada una de las acciones que despliegan, en su quehacer habitual, dichas “prácticas urbanísticas”. Si fuera así, no propondrían su uso con tanta ligereza.

El término “renovación urbana”, por ejemplo, procede de la expresión anglo-americana “urban renewal”<sup>155</sup>, habiéndose adoptado, de manera habitual y como tal, durante los años iniciales de la segunda mitad del siglo XX. Con dicha práctica se quería hacer frente a los desajustes económicos y sociales que se derivaban de la permanencia de específicos complejos residenciales ocupados por una población de bajos recursos que, con su presencia en sectores urbanos dotados de cierta “centralidad”, impedían la producción de mayores réditos. Una acción semejante, por otro lado, forzando a la población originaria a desplazarse más allá de sus ámbitos tradicionales de vida, facilitaba la reconversión de las zonas intervenidas, contribuyendo a la materialización final de una “ciudad segregada”. La práctica de la “renovación urbana”, ha llevado siempre, implícito, el “asolamiento” de las zonas intervenidas, su conversión previa en un “solar”, consecuencia de la inevitable demolición del caserío existente que una práctica urbanista como esta exigía. ¿Se ha sido consciente, desde la elaboración de esta Ley, del alcance del término “renovación urbana”, cuyo significado forma parte, desde hace ya más de setenta años, y en los términos que hemos reseñado, del vocabulario asumido y aceptado por la Disciplina del Urbanismo?

Otro tanto podríamos decir del término “regeneración urbana”, aunque su significado, por ser una práctica mucho más reciente, goza de una menor tradición en la Disciplina. Eso no quiere decir que no haya que estar atento a la observación de este tipo de intervenciones urbanísticas para deducir, de los procesos seguidos en sus materializaciones concretas, y de los efectos derivados de las mismas, lo que realmente entrañan para la ciudad donde se dejan sentir. La práctica de la “regeneración urbana” se ha dejado ver, en los últimos años, en aquellos sectores urbanos sujetos a determinados conflictos derivados del “uso inadecuado” del que estaban siendo objeto algunos artefactos urbanos allí localizados. Los casos más habituales han sido aquellos en los que estaban implicados grandes contenedores urbanos a los que se les había asignado una “obsolescencia funcional”, también, su contribución para generar conflictos, ya sea por la “degradación social” que generaban en su ambiente más cercano, o

---

155 Ver, Álvarez Mora, A; Camerin, F. “La Herencia del Urban Renewal en los procesos actuales de regeneración urbana: El recorrido Renovación-Regeneración a debate”. En *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, Vol. LI, nº 199, 2019. También, Andeson, Martin. *The Federal Bulldozer*. Cambridge, MIT Press, 1964

porque su presencia, si no eran objeto de “regeneración”, implicaría un desgaste económico que se extendería más allá de los mismos. Lo contrario también es cierto, es decir, que su “puesta en valor” se difundiría más allá de sus estrictos límites. Estamos hablando de Estaciones Ferroviarias, antiguas instalaciones industriales de todo tipo, artefactos militares que han permanecido en el centro de las ciudades, complejos portuarios...etc. Ni que decir tiene que lo aprendido con estas prácticas se ha extendido, en estos últimos años, a una diversidad de situaciones que, sin inscribirse, tácitamente, en las reseñadas, en su calidad “productos madre”, han sabido implicar a otro tipo de “patrimonios construidos”<sup>156</sup>.

Lo que diferencia a estas prácticas de las que se identificaban con la “renovación urbana”, es que mantienen cierto “respeto” por las formas de las que se parte, conservándose fragmentos del artefacto intervenido, para transmitir la sensación de que se ha producido un “efecto regenerador”, cuando, en realidad, la intervención ha sido un acto depredador, tanto por la liquidación de sus contenidos originales, eso es evidente, como por la des-virtualización de su primitiva forma. Y ello, a pesar del énfasis puesto en la “conservación de la historia”.

Y si atendemos al término “rehabilitación”, de este sí podemos decir que goza de todos los atributos para ser un clásico en la literatura urbanística. Bien podría haberse prestado mayor atención en esta Ley a este concepto, hasta el punto de asumirlo como el referente de esa recuperación que del Patrimonio Construido se persigue con este texto legal<sup>157</sup>.

De hecho, cuando en el preámbulo de la Ley se establece que “...tiene por objeto regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes...”, bien podría haber bastado legislar a propósito del impulso a proporcionar a la “rehabilitación de los edificios...”, a no ser que con la “...regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes...”, se esté pensando en acciones mucha más radicales y violentas que la simple, aunque muy necesaria, “modernización sin derribo” que

---

156 Se trata de la reconversión del antiguo complejo bancario asentado en la Plaza de Canalejas-Calle de Alcalá, junto a la Puerta del Sol de Madrid, en un nuevo ámbito espacial de altísimo nivel de consumo. Ver el magnífico informe que hizo de esta operación, Amparo Berlinches, “Informe sobre la Operación Canalejas”, *Madrid, Ciudadanía y Patrimonio*, 11 febrero 2014. También, Álvarez Mora, A. “Regeneración, Renovación y Rehabilitación Urbana. Tres operaciones diferenciadas, en su enfoque disciplinar, para una misma práctica urbanística de clase: La desposesión socio-espacial de los ámbitos urbanos tradicionales”. En, *URBAN*, nº NS04, septiembre 2012/febrero 2013.

157 Lo que tanto hemos referido del pensamiento de Vittoria Calzolari, que, “...la Rehabilitación es una elección cultural y económica, también política, y una manera diferente de conducir el desarrollo de la ciudad. No se puede decir que el objetivo de la Rehabilitación se afirme como espontáneo, o que pueda ser considerado como un programa más, entre otros, para ordenar la ciudad”.

implicaría la implantación generalizada, extendida a todo un territorio, de una política de “rehabilitación urbana”.

Esta Ley es muy precisa cuando no se decide, únicamente, por las acciones que se identifican con la “rehabilitación de los edificios”, insistiendo en que se trata de hacer frente tanto a las insuficiencias que presentan las edificaciones, como a aquellas otras que muestran los tejidos urbanos. Se da rienda suelta, por tanto, a aquellas acciones que se enfrentan a la “degradación” de determinados sectores de la ciudad, ya sean “islotos insalubres”, “situaciones de riesgo”, “zonas conflictivas”...etc., y que tanto han hecho acto de presencia, argumentos invocados, en el largo proceso de construcción de nuestras ciudades, al menos, desde que se inició aquel que se identifica con la “ciudad del capital”<sup>158</sup>. Y de estas acciones no se libran los Conjuntos Históricos, ya sea por su condición de “patrimonio edificado” que padece las “anomalías” citadas, o porque la misma Ley establece que uno de sus objetivos es “...favorecer la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural”. No se descartan, en estos casos, introducir modificaciones, en los edificio afectados, que repercutan en un mantenimiento cuyo coste no sea asumible por la población residente, provocando similares efectos a los de una “rehabilitación” emprendida para “modernizar” estructuras e instalaciones obsoletas<sup>159</sup>.

Si con la “rehabilitación edificatoria” no resulta necesario, a priori, modificar el Planeamiento vigente, ya que se trata de intervenciones que afectan al edificio en concreto, sin implicaciones con problemas de “suelo”, no sucede lo mismo cuando nos referimos a “renovaciones” o “regeneraciones” urbanas, ya que en estos casos se perfilan intervenciones con capacidad para modifica la trama del lugar afectado. Por estas razones, la Ley prevé modificar el Planeamiento vigente con el objetivo de “legalizar” las repercusiones espaciales derivadas del cambio estructural introducido por la “renovación-regeneración” implementada. Se es consciente en esta Ley, por tanto, que de su aplicación pueden derivarse acciones que van más allá de la “rehabilitación edificatoria”, previéndose, es una hipótesis, intervenciones próximas, al menos, no muy alejadas, de los ya clásicos programase “renovación urbana”<sup>160</sup>.

158 En el Artículo 7, Objeto de las Actuaciones, se dice lo siguiente: “De conformidad con lo dispuesto en esta Ley, en la legislación estatal sobre suelo y edificación, y en la legislación de ordenación territorial y urbanística, las actuaciones sobre el medio urbano se definen como aquéllas que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y de regeneración y renovación urbanas, cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos”.

159 “Cuando las actuaciones referidas en los apartados anteriores afecten a inmuebles declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección, se buscarán soluciones innovadoras que permitan realizar las adaptaciones que sean precisas para mejorar la eficiencia energética y garantizar la accesibilidad...”.

160 Artículo 10. Reglas básicas para la ordenación y ejecución de las actuaciones. “Las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas que impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable para realizar la correspondiente modificación. No obstante, tal legislación podrá prever que determinados programas u otros instrumentos de ordenación se aprueben de forma simultánea a aquella modificación...”.

Argumentos, todos ellos, que nos permiten vislumbrar el alcance de *Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas*, de entre los cuales surge la pregunta más inmediata que no podemos hacerla sin poner en crisis uno de sus objetivos prioritarios de la Ley, cual es, la apuesta que se hace para proceder a la "reconversión" de un sector inmobiliario que se ha distinguido, y se distingue, por ser despilfarrador e insostenible. Nos preguntamos, en efecto, si se conseguirá, como así pretende la Ley, hacer de la "rehabilitación, renovación y regeneración urbanas", unas prácticas universales que sean alternativas a las extensiones indiscriminadas de nuestras ciudades, fijando su atención en la puesta en valor de lo "existente construido". O, por el contrario, tan sólo se trata de reorientar dicho sector por los caminos que trazan dichas prácticas, sin renunciar a seguir considerándolo básico para la economía española, relanzando esta opción a corto-medio plazo con la intención de volver a experiencias pasadas de las que se han derivado, entre otras, la crisis que vivimos.

Nuestra opinión es que esta Ley no renuncia a seguir considerando el Sector de la Construcción como estructura básica de la economía española, apostando, eso sí, por una nueva versión del mismo. "Tanto a corto como a medio plazo, se dice en la Ley, será muy difícil que el sector inmobiliario y el de la construcción puedan contribuir al crecimiento de la economía española y a la generación de empleo si continúa basándose, principalmente, y con carácter general, en la transformación urbanística de suelos vírgenes y en la construcción nueva". Se sigue considerando, por tanto, al Sector de la Construcción como sostenedor de la economía, aunque sería necesario, para ello, cambiar el escenario espacial sobre el que actuar. Se trata, en cualquier caso, de fomentarlo sin renunciar a su actividad, única manera, se argumenta, para proceder a una hipotética recuperación económica que tendría que ir acompañada de la "...reconversión de otros sectores, entre ellos, fundamentalmente, el turístico".

Se vincula, de esta manera, la "Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas", con las transformaciones urbanísticas que deben protagonizar nuestras ciudades para que se muestren como marcos espaciales atractivos de cara al fomento del turismo. Una vez más, construcción y turismo van de la mano para activar una economía que, a la larga, lo que realmente hará será provocar un empobrecimiento general, ya que ni uno ni otro reinvierten en actividades productivas, al recaer los "beneficios" que generan en aquellos grupos sociales, o familias, que acumulan para su exclusivo bienestar. Construcción y Turismo constituyen actividades económicas vinculadas, sobre todo, con prácticas rentistas, con la idea del beneficio desligado de un proceso inversión-producción, lo que las hace ser regresivas desde un punto de vista social, propias de países con escasa tradición industrial como es el caso de España.

La manera de entender la "rehabilitación", desde el marco de esta Ley, por otro lado, ahonda en su concepción como una práctica completamente ajena a sus ineludibles contenidos y compromisos sociales, haciéndola participe, en contrapartida, de la resolución de otros problemas que se creen van a ser

resueltos con su aplicación. Nos referimos a todas aquellas cuestiones, una y otra vez repetidas, hasta la saciedad, en su articulado, que hacen referencia al “consumo de energía”, a la promoción de “energías limpias”, a la “reducción del efecto invernadero”...etc. Se insiste, una y otra vez, en la responsabilidad de la “rehabilitación” para solucionar todas estas cuestiones. “Esta actividad, se dice, referida a la Rehabilitación, globalmente entendida, no sólo es susceptible de atender los objetivos de eficiencia energética y de recuperación económica, sino también de contribuir activamente a la sostenibilidad ambiental, a la cohesión social y a la mejora de la calidad de vida de todos los ciudadanos, en los espacios urbanos”.

Todo esto parece que es posible, según la Ley, sin modificar el “modelo urbano de la renta de suelo”<sup>161</sup> que nos asiste, no haciendo responsable a éste de las cuestiones que tienen que ver, por ejemplo, con las relativas a la “sostenibilidad económica y social”. Se piensa que normalizando una práctica parcial y fragmentaria, como la que tiene que ver con la “rehabilitación”, se puede transformar la globalidad que asiste al proceso de construcción de la ciudad y del territorio, dando a entender que los conflictos, medioambientales y de todo tipo, que se expresan a través del comportamiento “poco sostenible” que asiste a la individualidad de los edificios, no están estrechamente vinculados con una manera concreta de proceder al desarrollo global de la ciudad.

La Ley, en este sentido, es rotundamente clara. Su objetivo consiste en “...regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible y competitivo del medio urbano, así como el impulso y fomento de las actuaciones conducentes a la regeneración de los tejidos urbanos existentes”. Y todo esto, decimos, sin contemplar ningún tipo de medidas que procuren, al menos, una “reforma urbanística” que suponga una alternativa al “modelo urbano de la renta”, único responsable de los problemas medio-ambientales, de sostenibilidad, de cohesión social, que afectan al espacio urbano. La Ley, así la entendemos, sólo está interesada en la resolución de determinados aspectos constructivos que afectan a la edificación existente, siendo uno de sus objetivos relanzar, bajo otras perspectivas, el proceso de construcción de la ciudad, confirmando el “modelo urbano de la renta”, asegurándolo desde el ámbito concreto de la “rehabilitación”, por cuanto empieza a no tener una salida clara desde la práctica inmobiliaria que apuesta por la construcción de nuevas viviendas.

Así está planteado cuando se dice que: “...la Ley amplía las facultades reconocidas a las comunidades de vecinos, agrupaciones de propietarios, y cooperativas de viviendas, para actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluida la crediticia, relacionadas con el cumplimiento del deber legal de conservación e introduce los instrumentos de gestión y los mecanismos de cooperación interadministrativa que tienen por objeto fortalecer el marco en el que las citadas actuaciones se desenvuelven”.

---

161 Ver, una vez más, Campos Venuti, G. *La Administración del Urbanismo*. Ob. Cit.

Preocupación por fortalecer el sector inmobiliario, sobre la base de no poner en entredicho el "modelo urbano de la renta del suelo", que viene marcada por la preocupante bajada, desde 2006 a la actualidad, del número de licencias para la construcción de nuevas viviendas. En 2006, en efecto, fue cuando se alcanzó la cantidad mayor de concesión de licencias, correspondientes a 737.180 nuevas viviendas, mientras las licencias para obras de rehabilitación, para ese mismo año, afectaron a 23.128 viviendas. Según datos de 2012, el número de nuevas viviendas, concedidas por licencia, tan sólo alcanzaron las 57.543, mientras las rehabilitadas se redujeron a 7.452. Perdida la esperanza, al menos, por ahora, en el relanzamiento del sector inmobiliario, desde la construcción de nuevas viviendas, dada la bajada extraordinaria que se ha producido desde 2006 a la actualidad, se intenta poner el énfasis en la rehabilitación, donde la bajada no ha sido tan espectacular. El problema es que se quiere argumentar la puesta en marcha de un proceso constructivo rehabilitador argumentando que mediante dichas operaciones se palían ciertos efectos que, en realidad, sólo son responsabilidad de una forma muy concreta de abordar el desarrollo de nuestras ciudades, efectos que no se van a resolver desde la Rehabilitación.

La Ley, en efecto, semeja más un instrumento para fomentar y buscar nuevas salidas al proceso de producción inmobiliario, que ha contribuido y acompañado a la crisis económica, que una alternativa al mismo. De hecho, favorece a los agentes responsables de las actuaciones de Rehabilitación, posibilitándoles la suscripción de convenios con las Administraciones Públicas, lo que les puede permitir constituir consorcios o sociedades mercantiles, pudiéndose eludir, en las zonas intervenidas, las dotaciones públicas necesarias, lo que redundará, sin lugar a dudas, en su reconversión en zonas donde acudan, para residir en ellas, grupos sociales de rentas altas, los que, de hecho, no necesitan equipamientos y servicios directos, ante las posibilidades que tienen de consumirlos donde lo estimen más conveniente. La Rehabilitación, en este sentido, y aunque para ello se haya dictado una Ley especial, sigue siendo considerada como la "versión noble" del proceso de producción inmobiliario que afecta a toda la ciudad, con la que se contribuye a la creación de zonas exclusivas, zonas identificadas con los sectores urbanos más tradicionales de nuestras ciudades. Contribuir, como se dice en la Ley, a que estas operaciones de Rehabilitación favorezcan la "... localización de actividades de contenido económico generadoras de empleo estable, especialmente aquellas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías.....integre en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, especial valoración de la perspectiva turística....fomentando el uso de materiales, productos y tecnologías limpias...mejorar el uso turístico responsable", no es más que una de las muchas formas para proceder al impulso de la exclusividad.

La valoración de estas actuaciones, como sustitutos, al menos, por un tiempo indeterminado, de las acciones inmobiliarias que, hasta ahora, han contribuido al proceso de construcción de la ciudad, se sanciona con esta Ley. De hecho, entre los sujetos públicos y privados que se legitiman para participar en la gestión de

estas operaciones, figuran, además de las comunidades de propietarios, “...los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento”. Todo un elenco de agentes que no están implicados, como ciudadanos-residentes, en las intervenciones que se llevan a cabo en las zonas afectadas. Dichas implicaciones responden más a intereses inmobiliarios, y menos a compromisos sociales derivados de la acción emprendida.

La Rehabilitación no deja de ser esa práctica inmobiliaria que tiene como objetivo la puesta en valor de las zonas tradicionales más degradadas, para ser objeto de posesión por parte de grupos sociales hegemónicos. La versión que ahora se nos ofrece no es distinta de la que, hasta ahora, se ha ejecutado. La diferencia, con lo que hasta ahora se ha llevado a cabo, es que se pretenden extender estas operaciones al conjunto de la ciudad, ante las escasas perspectivas que ofrece la construcción de nuevas viviendas, lo que convierte a estas operaciones de “rehabilitación” en procesos de “regeneración urbana”. Para ello, se considera que las “zonas a regenerar” son lugares que muestran determinados conflictos, ya se atribuyan a razones económicas, es decir, que no realizan las “rentas” que deberían corresponderle, sobre todo, por su localización privilegiada, o sociales, es decir, que están habitadas por grupos sociales que impiden, con su presencia, reconversiones urbanas programadas. A aquellos agentes, además, se les otorga unos derechos que les permiten emprender gestiones que van más allá del límite que debería establecerse para llevar a cabo estas actuaciones, como “... actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluida la crediticia; ...constituirse en asociaciones administrativas para participar en los concursos públicos que las Administraciones convoquen a los efectos de adjudicar la ejecución de las obras correspondientes;...otorgar escrituras públicas de modificación del régimen de propiedad horizontal;...ser beneficiarios de la expropiación de aquellas partes de pisos o locales de edificios destinados, predominantemente a uso de vivienda y constituidos en régimen de propiedad horizontal, que sean indispensables para instalar los servicios mínimos comunes que se hayan previsto; ...solicitar créditos...”.

Llama la atención, como última cuestión a comentar, la ausencia de referencias concretas a lo que, en general, podemos llamar “aspectos sociales” estrictamente vinculados con todas estas operaciones de “rehabilitación, renovación y regeneración urbanas”. Parece ser que sólo se contemplan, al menos, prioritariamente, las “componentes físico-constructivas” de estas intervenciones, sin pensar decididamente en el camino que abren para proceder a la expulsión, de las zonas afectadas, de los componentes humanos que las habitan. De hecho, la posibilidad del realojo en las nuevas viviendas, una vez procedido a su “rehabilitación”, “regeneración” o “renovación”, está establecido de manera ambigua en la Ley. La única alusión que se hace a este asunto es en el Artículo 14, expresándose que “...para hacer efectivo el derecho de realojamiento será preciso ofrecer una vivienda por cada una de las viviendas afectadas por la actuación, bien en el mismo ámbito, o, si no es posible, lo más próximo al mismo.

Cuando no sea materialmente posible ofrecer dicha vivienda, los titulares del derecho de realojamiento tendrán derecho a su equivalente económico". Dos posibilidades, no realojarse en el mismo lugar, o no realojarse, en cualquier caso, que permiten proceder a un proceso de apropiación espacial, por parte de sectores sociales muy distintos, seguramente, de mayor renta, que los residentes originarios.

## 7. Algunas consideraciones a este recorrido legislativo

Amparándose en estas Leyes, que han tenido por objetivo la Conservación del Patrimonio, si exceptuamos la última reseñada, que va más allá de la "conservación", aunque puede determinarla en algunos casos, se han instrumentado toda una serie de "incoaciones" que han desembocado en la declaración, como Conjuntos Históricos, de determinados fragmentos de las ciudades existentes, sobre todo, aquellos que se identifican con lo que se suele denominar como Ciudad Histórica. La nominación de dichos Conjuntos Históricos ha ido respondiendo a los criterios que se establecían en dichas leyes, a propósito de lo que se entendía, o no, por "patrimonio".

El primer Conjunto Histórico declarado, como tal, en Castilla, allá por el año 1940<sup>162</sup>, por ejemplo, fue la localidad salmantina de La Alberca. Dicha declaración se propuso amparándose en la Ley vigente por entonces, la del año 1933, en la cual se establecía que las declaraciones debían recaer sobre "...los conjuntos urbanos y de los parajes pintorescos que deban ser preservados de destrucciones o reformas perjudiciales...". La Alberca, en este sentido, ocupaba un lugar destacado en esta concepción que, por entonces, se asociaba a la idea de "patrimonio". Se trataba, por tanto, de destacar lo "típico" y "pintoresco", también lo "artístico", como "invariantes castizos", al decir del historiador Fernando Chueca, que caracterizaban los valores patrimoniales de la España de entonces, lo cual estaba rigurosamente expresado, entre otras, por esta localidad salmantina.

Poco importaba la condición social de sus habitantes, la economía que, mal o bien, podría sostenerles, los problemas urbanos reales que sufrían...etc. No había posibilidad, en este sentido, de compaginar una valoración histórica, como la que se había emprendido para esta localidad, con aquellas otras, más urgentes, que implicaban hacer frente a problemas de marginación, decaimiento urbano, social y económicamente hablando, despoblamiento, ausencia de servicios que detonaban desigualdades territoriales...etc. Sólo interesaba, por el contrario, la mera puesta en escena de su significación como un conjunto de "piedras seculares" que mostraban lo "pintoresco" de un lugar.

Las declaraciones que se han ido sucediendo hasta el año 1985, fecha, en la que se aprueba la Ley vigente sobre Patrimonio Histórico Español, han

---

<sup>162</sup> El primero en España, fue la ciudad histórica de Córdoba, en 1929.

seguido, como no podía ser de otra manera, la lógica que emana de su contenido legislativo, es decir, incluyendo Conjuntos a los que se les integraban en el catálogo de Monumentos. Eran considerados, y así se les trataba, como Monumentos, muestras dotadas, según criterios esbozados, de “valores históricos”, “artísticos”, “pintorescos”...etc. No se consideraban, como argumentos a vincular con dichas “declaraciones”, aquellos otros más acordes con el entendimiento de la “conservación” como una alianza necesaria entre la herencia recibida, a través de esas “piedras seculares”, y lo que podría haber proporcionado sentido histórico a las mismas, que no podía ser otra cosa que la “producción social” que las sustentaban.

Con la Ley aprobada en 1985 no cambiaron, excesivamente, los criterios utilizados para proceder a la declaración de “conjuntos históricos”. Se introdujeron algunas cuestiones novedosas, pero la idea central de que un “bien” a declarar debería contener, ante todo, destellos históricos y artísticos, continuó siendo el argumento fundamental para proceder a dichas declaraciones. Las consideraciones histórico-artísticas seguían alzándose como criterios ineludible a la hora de valorar estos bienes, negándoseles aquellas otras caracterizaciones que los relacionasen, necesariamente, con un medio social específico y concreto, lo que procuraba que dichos “bienes” se comportasen como “artefactos a-históricos”, fuera del proceso evolutivo que los ha ido adaptando a una diversidad de situaciones.

Estas consideraciones que, de alguna manera, hacían depender el futuro de los “conjuntos históricos” declarados de aquellas otras disposiciones que pudieran emanar de específicas determinaciones urbanísticas, encauzadas a través de la redacción de los correspondientes Planes Especiales, incluso de la propuesta de “Áreas de Rehabilitación Integrada”, podrían hacer pensar que el devenir de los Centros Históricos pudiera estar atravesando el umbral que los separaba de su consideración, casi en exclusiva, como “conjuntos artísticos”, con la intención de incorporarles aquellos otros parámetros con los que acercarlos al sentir general de la ciudad en su conjunto. Pero esto sólo fue un espejismo, ya que dichos Planes Especiales, o bien no establecían determinaciones urbanísticas adecuadas o, en el caso de que así hubiera sido, atendiendo a la calidad, u oportunidad política de la que pudiesen haber gozado los técnicos encargados de su redacción, las instancias encargadas de su aprobación, sin embargo, estuvieron más atentas para que esas hipotéticas “determinaciones urbanísticas” no sobrepasen lo que específicamente se establecía en la Ley, es decir, que al amparo de dichos Planes Especiales de Conservación, “... relativos a conjuntos históricos se realizará la catalogación, según lo dispuesto en la legislación urbanística, de los elementos unitarios que conforman el conjunto, tanto inmuebles edificados como espacios libres exteriores o interiores.....a los elementos singulares se les dispensará una protección integral. Para el resto de los elementos se fijará, en cada caso, un nivel adecuado de protección...”. Y por si esto fue poco, “...el Plan de protección de un conjunto histórico podrá permitir remodelaciones urbanas, pero solo en caso de que...eviten los usos degradantes para el propio conjunto...”.

Al identificar los Conjuntos Históricos, como así ha sucedido, con la idea de "monumento", se han mostrado, institucionalmente hablando, recurriendo a una "falsa realidad" que los alejaba de aquella otra, esta vez, más verídica, que entroncaba con sus orígenes como "espacios tradicionales" aún no extintos. Y se han mostrado como "monumentos" en la medida que así lo exigía la fracción inmobiliaria del capital, en esta ocasión, aquella que comenzó a interpretar a estos Conjuntos como ámbitos cuya estimación social se produciría como consecuencia del valor añadido que representaban los bienes patrimoniales allí "catalogados". Exigencias del capital, en su versión inmobiliaria, que se han ido mostrando a través de los procesos de apropiación socio-espacial que ha protagonizado la ciudad en su conjunto, y a los que los Conjuntos Históricos no han sido ajenos. Y en ello, la sucesión de las Leyes que han tenido por objeto la "conservación del patrimonio" han estado a la altura de las circunstancias, proporcionando, en esta aventura vivida por los Conjuntos Históricos, una ayuda inestimable.

Es en este sentido, cómo podemos decir que estas Leyes han contribuido a la liquidación del "espacio tradicional", al desposeerlo de contenido, al apostar por su entendimiento como un elenco de "continentes pétreos" a los que se les ha privado de vida para involucrarlos en nuevas experiencias que contradicen su razón de ser. Con esta liquidación del "espacio tradicional", violentando, hasta su desaparición, la "complejidad" propia del "espacio de reproducción social" inseparable de aquel, se inaugura la noción de Centro Histórico, es decir, el entendimiento de una nueva "realidad urbana" que muestra una de las grandes contradicciones de la ciudad, la que verifica una diversidad de espacios contrapuestos y desiguales, enfrentados, de entre los cuales, los Centros Históricos marcan, como espacios de privilegio, las pautas a seguir en los procesos de apropiación socio-espacial que identifican al proceso de producción de la ciudad en su conjunto.

Las Leyes que han entendido de la conservación del patrimonio no han hecho más que impulsar esta condición de los Centros Históricos como "espacios tradicionales en extinción", al concebirlos como "monumentos", al "catalogar" su heredad, negándoles todo tipo de referencias que no sean sus expresiones puramente formales, desoyendo, en suma, su innata "complejidad socio-espacial".

Este arrinconamiento de clase, al que han sido sometidos los Centros Históricos, no ha evitado, como ya hemos comentado en diversas ocasiones, su dinámica inmobiliaria, su participación en el proceso de producción espacial que anima a la ciudad en su conjunto. El Centro Histórico ha dinamizado, y dinamiza, la porción, dijéramos, más "noble" de la promoción inmobiliaria, contemplando la "rehabilitación residencial" como la actividad más destacada dentro de sus "muros". El Centro Histórico, al igual que la ciudad en su conjunto, no se libra de los avatares inmobiliarios, simplemente selecciona aquellos que proporcionan la calidad que exigen sus nuevos moradores, ya sean personas o actividades. Es

así cómo la “rehabilitación” se alza como una práctica particularizada a estos “recintos históricos”, mientras la “gran promoción” se extiende por el resto de la ciudad. Dos prácticas constructivas que conforman las caras de una misma moneda, la que permite contemplar la “producción-reproducción” del espacio desde la única actividad constructiva que regula, decimos la “producción de la ciudad”, aquella que se reparte por todo el espacio urbano ofertando sus productos en función de intereses concretos de clase. A los Centros Históricos les ha correspondido una gama alta, aquella que hace de la “rehabilitación residencial” un escaparate de de calidad, como de calidad es el lugar al que ha sido asignada.

## IV. ALGUNAS EXPERIENCIAS EUROPEAS A PROPÓSITO DEL CONOCIMIENTO Y “PUESTA EN VALOR” DE LOS CENTROS HISTÓRICOS

Las experiencias europeas más significativas, con respecto a la tarea disciplinar referida al conocimiento de las dinámicas que operan en los Centros Históricos, preámbulos analíticos imprescindibles para implementar políticas urbanas precisas tendentes a su “conservación y puesta en valor”, comenzaron a manifestarse, con cierta regularidad, a partir de los primeros años de la segunda mitad del XX, concretamente, en las décadas de los 50/60.

Nos vamos a referir, concretamente, a los primeros ensayos disciplinares desarrollados en territorios europeos, aquellos que, en cierta manera, influyeron en las prácticas emprendidas en España para proceder al tratamiento de los Centros Históricos. Dichos “ensayos disciplinares” ejercieron como referentes para las acciones urbanísticas que, en tal sentido, se desarrollarían en España pocos años después, “ensayos” que comenzaron a debatirse a final de la década de los años cincuenta, y cuyo ejemplo más destacado, quizá, lo representó el Plan Regulador de la ciudad italiana de Asís, en cuyo marco se contemplaba, a su vez, la conservación y recuperación de su Centro Histórico<sup>163</sup>.

Se puede decir que este Plan marcó el inicio de toda una serie de propuestas que se extendieron por toda Europa, sin que ello significase una semejanza de acción entre ellas, manteniéndose una independencia de criterios acordes con el pensamiento ideológico que las animaba. Podemos argumentar, incluso, como hipótesis, que dicha disparidad de criterios pudo apoyarse en cierto desconocimiento mutuo entre implicados, en la medida en que se reivindicaba lo específico de cada territorio con lo que justificar la cuestión de los Centros Históricos en ellos planteada.

Lo que deseamos dejar claro es que estos “referentes” europeos que dejaron huella en nuestro país, y que, de alguna manera, comenzaron a merodear en nuestro pensamiento, haciéndonos reflexionar a propósito de los métodos y procedimientos a adoptar con respecto la cuestión “qué hacer con los Centros Históricos”, se remontan, y se acotan, a los años transcurridos durante la década de los años 50/60, incluso, para algunos de ellos, más allá de los 70<sup>164</sup>.

Los quince años transcurridos, aproximadamente, desde que se puso en marcha el Plan de Asís, 1956/57, hasta la culminación del Plan de la ciudad de

---

163 Rev *Urbanistica*. “Assisi: Salvaguarda e Rinascita. Il Piano Regolatore Generale di Asisi e i Piani Particolareggiati”. n.º24-25. 1958.

164 Como es el caso de las intervenciones promovidas en Roma, durante los Gobiernos Municipales presididos por Argan y Petroselli, finales años 70, principios de los 80.

Bolonia<sup>165</sup>, 1970, sin olvidar el Plan de Urbino<sup>166</sup>, y pasando por las experiencias francesas, con la aprobación de la Ley Malraux 1962<sup>167</sup>, y aquellas otras que se produjeron en Inglaterra, Planes de Bath, Chichester, Chester y York<sup>168</sup>, 1966, resumen, por sí solas, lo que Europa estaba produciendo en este campo disciplinar.

Podemos decir, en este sentido, que una vez consumadas estas experiencias, con sus métodos y procedimientos para intervenir en los Centros Históricos, respondiendo a los problemas explicitados y demandados en cada caso, no se han vuelto a producir novedades significativas que hayan podido suponer un avance disciplinar digno de mención. Todo, o casi todo, con respecto a las acciones a emprender para conocer las formas de llevar a cabo la “recuperación” de los Centros Históricos, lo debemos a las experiencias acaecidas en estos años. Y a ellas nos tendríamos que seguir refiriendo si queremos que nuestras reflexiones sobre esta materia, complementadas y actualizadas ante los nuevos retos que afrontan los Centros Históricos, se desarrollen en un marco científico adecuado.

Durante la segunda mitad del siglo XX, en efecto, se revivió el debate a propósito de la cuestión “qué hacer con los Centros Históricos” o, en otros términos, cómo abordar la protección, reutilización o puesta en valor, del “patrimonio urbano”. Cuestión que surgió ante la evidencia de unas transformaciones urbanísticas, a manera de auténticas “renovaciones urbanas”, que estaban asolando, en la casi totalidad de las más destacadas ciudades europeas, sus ámbitos espaciales, tanto desde un punto de vista físico como social. En paralelo a la observación de estos procesos, que se debatían entre una estricta conservación de sus valores patrimoniales y su demolición sistemática, comenzaron a definirse políticas concretas de actuación que conformaron un elenco de alternativas que no pudieron obviar una diversidad de postulados político-ideológicos que determinaron su conformación final.

Estas alternativas basculaban promoviendo, por un lado, políticas de protección concretas, considerando que la riqueza patrimonial de una ciudad era el resultado de sumar, mediante “catálogos” elaborados, a tal efecto, sus “monumentos”, o determinados edificios singulares. Extraídos, todos ellos, de su “contexto histórico”, obviando, por tanto, cualquier consideración de tipo social o económico, renunciando, en una palabra, a planteamientos urbanísticos que

165 Cervellati, PL; Scannavini, R; De Angelis. *La Nuova Cultura della Città*. Milán. 1978.

166 Di Carlo, G. *Urbino. La Storia di una Città e il Piano della sua evoluzione urbanistica*. Padova, Marsilio, 1966.

167 “LOI n° 62.903 du 4 août 1962 complétant la législation sur la protection du patrimoine historique et esthétique de la France et tendant à faciliter la restauration immobilière”. *Journal Officiel de la République Française*. N° 185, Lundi 6 et mardi août 1962.

168 Bath. *A study in conservation*. Report to the Minister of Housing and Local Government and Bath City Council by Colin Buchanan and Parnerts. London Her Majesty’s Stationer, 1968. Ver, también, Esher, Lionel. *York. A study in conservation*. Report to the Minister of Housing and Local Government and York City Council. By Viscount Esher, 1968. Y, “La ristrutturazione del Centro Storico di Chester”, en *Urbanistica*, n° 53, 1968.

implicasen a los ámbitos urbanos patrimoniales con la ciudad en su conjunto. También pudieron adoptarse, aunque en menor medida, aquellas otras consideraciones capaces de vincular el devenir de los bienes patrimoniales con las necesidades de la población que los habitaba, lo que implicaba abordar la "cuestión de los Centros Históricos" desde un punto de vista urbanístico.

Es así cómo se fueron perfilando, a la hora de establecer específicas pautas referidas a la protección de los bienes patrimoniales, distintos acercamientos disciplinares, como distintos eran los contextos políticos con los que aquellos estaban vincularlos.

Entre estas dos opciones, sin embargo, habría que matizar algunas cuestiones en el sentido de atribuirles, sobre todo, a la que fija su atención, aparentemente prioritaria, en lo "monumental", en lo "catalogado", cierta imposibilidad de prescindir de la ciudad, del "espacio urbano" donde se integra el "monumento" seleccionado por motivos de conservación. Esta actitud, el no poder prescindir de la ciudad, a la hora de proceder a la valoración de un bien patrimonial, ha sido incuestionable, en general, para el caso italiano. Menos lo ha sido para el tratamiento que se ha hecho de estos bienes patrimoniales en el caso francés. La Ley Malraux, en este sentido, al definir los llamados "sectores a salvaguardar"<sup>169</sup>, como "ámbitos monumentales" a los que referir las políticas de conservación, atendía más a la individualidad específica de las "arquitecturas" allí localizadas, que a los intereses colectivos que demandaba la ciudad en su conjunto. Para ello, sólo se ha considerado el "monumento" como bien a conservar, aún en el caso que adoptase la forma de un "conjunto urbano", dado que éste, al final, era el resultado, tan sólo, del cambio de escala al que había sido sometido el "monumento".

Para el caso de los Centros Históricos en Inglaterra, nos encontramos con prácticas disciplinares que basculan entre la irrenunciable valoración que se lleva a cabo de los bienes patrimoniales a conservar, con la consiguiente "catalogación" previa de los mismos, y la "ordenación urbanística" de los ámbitos urbanos donde se integran aquellos, todo ello, en estrecha vinculación con un Plan que afecta a la ciudad en su conjunto. La diferencia con el caso italiano, es que en éste se procura que en la Ciudad Histórica, en el Centro Histórico, se tomen medidas que importen a la totalidad de la ciudad, mientras para el caso inglés tan sólo preocupa la conservación concreta de los ámbitos históricos.

Veamos, con detalle, estas tres opciones que, repartidas por territorios ingleses, franceses e italianos, tuvieron ciertas repercusiones en España, hasta el punto de considerarlas como referentes, aunque parciales, de específicas alternativas promovidas para los Centros Históricos, tal y cómo comenzaron a implementarse a partir, sobre todo, de la década de los años 70, una vez que mentalidades democráticas anidaron en el pensar colectivo.

---

<sup>169</sup> Ver, "LOI n° 62.903 du 4 août 1962 complétant la législation sur la protection du patrimoine historique et esthétique de la France...". Citada.

## 1. El soporte de la Planificación Urbana en la conservación de los Centros Históricos en el Reino Unido. Del Informe Buchanan al Plan de Bath

Desde Inglaterra se difundieron, a partir de los primeros años de la década de los 60, algunas de las ideas que más influyeron en el pensamiento que, sobre los Centros Históricos, se desarrollaron en España. En concreto, y como tema más destacado, el que hacía referencia a la movilidad, motorizada y peatonal, tanto en el interior de dichos ámbitos como en su relación con la ciudad en su conjunto. El Informe Buchanan y el Plan de Conservación que el mismo Colin Buchanan elaboró para la ciudad de Bath, constituyeron referentes incontestables en esta materia<sup>170</sup>.

Antes de proceder a la redacción del Plan de Conservación de Bath, el equipo de Buchanan, a quienes el Gobierno Británico encargó un informe al respecto, elaboraron un estudio en el que expusieron los principios fundamentales en los que deberían basarse la ordenación del tráfico en las ciudades, entre otros, el que afectaba a los Centros Históricos. De dicho informe, queremos destacar, sobre todo, el concepto de “área ambiental”, ya que fue propuesto en dicho estudio como el referente espacial, mínimo denominador común, con capacidad para ordenar, en su estrecha correlación socio-espacial, los movimientos peatonales y motorizados que, inexorablemente, tienen su expresión en el espacio de la ciudad.

El Informe Buchanan, en efecto, concebía el futuro de las ciudades, por lo que se refería a la cuestión de la movilidad, como la concatenación espacial de una serie de “áreas ambientales”, es decir, áreas de las que se excluiría el tráfico, al margen del que se vinculaba con los negocios allí existentes. Estas “áreas ambientales”, separadas y conectadas por una red de vías distribuidoras, marcarían una nueva organización urbana en función de una racional distribución del tráfico que evitaría las contradicciones peatón-automóvil.

El problema consistía, según el Informe, en idear una eficiente distribución, o accesibilidad, de un gran número de vehículos a un gran número de edificios, y hacer esto de tal manera que se pudiese conseguir un estándar ambiental satisfactorio. ¿Cómo hacerlo en las ciudades existentes? El problema, según Buchanan, comprendía dos componentes, la “accesibilidad” y el “medio ambiente”, los cuales tendían a entrar en conflicto. La ciudad tiene que contar con “áreas” dotadas de un buen “medio ambiente”, como si se tratasen de auténticas “habitaciones urbanas”, “...donde la gente pueda vivir, trabajar, comprar, mirar alrededor, y moverse a pie, razonablemente libre de los peligros del tráfico

---

170 Buchanan, Colin. *Traffic in Towns. A study of the long term problems of traffic in urban areas. Report of the Steering Group and Working Group appointed by the Minister of Transport.* London: Her Majesty's Stationery Office. 1963. Buchanan, Colin. *Bath. A study in conservation. Report to the Minister of Housing and Local Government and Bath City Council by Colin Buchanan and Partners.* London Her Majesty's Stationer. 1968.



Figura 28. Buchanan. Centro Histórico Bath. "Área Ambiental".

motorizado, y debe haber una complementaria red, trazado, de vías, corredores urbanos, para efectuar, hacer posible, la primera distribución de tráfico de las "áreas ambientales". Si este concepto se toma en cuenta, se podría comprobar, fácilmente, cómo el conjunto de la ciudad asumiría una estructura celular formada por "áreas ambientales" enmarcadas en una red entrelazada por vías de distribución. "Las relaciones entre la red, la trama, y las "áreas ambientales", se sigue diciendo en el Informe, sería, por tanto, esencialmente una relación de servicio. La función de la trama estaría al servicio de las "áreas ambientales", no al contrario. Tráfico y vías no tienen un fin en sí mismo, ellas son sólo servicios, el fin es el medioambiente para vivir y trabajar".

El Informe es claro, al respecto, cuando plantea que el "sistema de calles", por donde se circula, no tiene que ser independiente del "sistema de la edificación". En un "área ambiental" ambos "sistemas" forman una unidad indivisible. "Hay que abandonar la idea que las áreas urbanas, se dice en el Informe, deban consistir en edificaciones dispuestas a lo largo de calles vehiculares, con un diseño para los edificios y otro para las calles".

Y para mostrar un ejemplo concreto, ya materializado, que sirviese de referente, y con el que entender la forma y el contenido de estas "áreas ambientales", recurren al caso de Radburn, "urbanización-suburbio-jardín",

localizado en New Jersey<sup>171</sup>. Se consideraba la experiencia de Radburn como la más cercana al proyecto que estaban planteando. Se trataba de una idea que, originariamente, se derivó de la experiencia de la Ciudad Jardín Inglesa<sup>172</sup>, siendo desarrollada, años después, por Clarence Stein y Henry Wright en Radburn, en New Jersey, en torno 1928.

Los principios fundamentales del sistema de Radburn se basaban en la creación de un gran “superblock”, una “súper-manzana”, es decir, lo que en el Informe se denominaba como “área medioambiental”. Se trataba de un ámbito libre de tráfico, disponiendo de un sistema de senderos peatonales separados de las vías propias de la movilidad motorizada, y vinculando entre sí los lugares que generaban movimiento de peatones.

Pues bien, fueron estas ideas, por lo que se refiere, sobre todo, a la ordenación del tráfico en las ciudades, las que, años más tarde, en 1966, aplicó el propio Buchanan para la elaboración del Plan de Conservación de Bath<sup>173</sup>. Ideas que sirvieron de base para reflexionar, en el caso español, a propósito de una de las cuestiones que más preocupaban, por aquellos años, en el devenir de los Centros Históricos, es decir, procurar la compatibilidad de una herencia patrimonial existente con las necesidades de la vida moderna, para lo cual la resolución de la movilidad en los ámbitos espaciales históricos se presentaba como un tema fundamental.

Uno de los objetivos de este Plan, quizá, el más destacado, se decantaba por preservar la arquitectura histórica, para lo cual se consideraba que era imprescindible compaginar su conservación con las nuevas exigencias económicas que, inevitablemente, tenían que asumir. Lo que quería decir, simplemente, que si los edificios históricos había que mantenerlos, el precio a pagar por ello implicaría someterlos a unos cambios de uso con la consiguiente reconversión social de ello derivada. Idea que tuvo un arraigo muy destacado entre quienes se responsabilizaban en España, Administraciones Públicas, en general, de las cuestiones relativas a la conservación de los Centros Históricos.

Para ello, desde el Plan había que proceder a una selección de edificios, en estrecha vinculación con los componentes urbanos que conformaban su marco espacial más inmediato, como calles, barrios, escenas, paisaje...etc., para proceder, también, a su preservación, y considerando, ante todo, la idoneidad de dichos edificios para su presente más inmediato, lo que implicaba, de alguna manera, su necesaria transformación. Se preveía, a su vez, que habría que hacer frente, ante la necesidad de los cambios de uso a someter a los edificios históricos seleccionados, a determinadas presiones económicas que exigían su renovación.

---

171 Ver, Steim, C.S. *Toward New Towns for America*. With an introduction by Lewis Mumford. MIT Press, Massachusetts 1973. Sobre una edición de 1957.

172 Ver, Unwin, R. *Town Planing in practice*. London, Fisher Unwin, 1909.

173 *Bath. A study in conservation*. Report to the Minister of Housing and Local Government and Bath City Council by Colin Buchanan and Parnerts. London Her Majesty's Stationer. 1968.

De ahí que las tareas emprendidas se concentrasen en "...el estudio del área a conservar teniendo presente sus usos, su arquitectura y las presiones de mercado para su renovación", vinculando, todo ello, con "...estudios de tráfico, para un mejor uso de la movilidad, y peatonalización para zonas comerciales, localizadas en lugares concreto". Fueron dos, por tanto, los aspectos que constituyeron los ejes en torno a los cuales giraron las intenciones del Plan, aspectos estos que nos interesa resaltar, especialmente, porque fueron los que más incidencia tuvieron en España. Estamos hablando de la "conservación" y la "movilidad".

Para que esta "puesta en valor económico", de los edificios-áreas a conservar, fuese eficaz había que producir un "plan de acción" para la conservación, argumentándose que "...se trata, de arrojar luz sobre su conexión con la conservación de la ciudad, para que se ejerzan, desde la Administración, las correspondientes leyes, y descifrar aquellas cuestiones urbanas que tengan que ver con la conservación de las "áreas históricas". No se trata de obtener beneficios de la preservación. Se trata de valorar la ciudad histórica, que no se convierta en un museo, sino que sea el centro de la vida urbana".

Se formularon, en este sentido, toda una serie de preguntas que hacían referencia a, "...qué se puede hacer con los edificios que son valiosos históricamente, pero que no son aptos para una función contemporánea; qué valoración debería ser aplicada para las calles medievales, cuyos edificios no tienen un valor histórico; cual debería ser la política de financiación, porque es obvio que podría ser costosa para los poseedores de edificios históricos"; cuales deberían ser financiados, ya que los propietarios se exponen a gastos no previstos; cómo debería desarrollarse el tráfico para una situación en la que algunos de los edificios pueden verse afectados; qué debería permanecer y por qué". Se insiste, por tanto, en cuestiones de conservación vinculadas con sus efectos económicos, diríamos, casi desde un punto de vista inmobiliario, desde la "renta del suelo" que aún serían capaces de producir los edificios a conservar, así como en la "movilidad" como factor determinante en la valoración medioambiental de la zona y su influencia en la, a su vez, valoración económica.

En este contexto es cómo cobra todo su sentido la apuesta que hacen por una "catalogación" de "edificios" y "áreas", lo que acerca este Plan a lo que se propondrá, años más tarde, en España. Bien entendido que serán más destacadas las diferencias que las aproximaciones, siempre, a favor de las casuísticas inglesas. Para los "edificios", la catalogación emprendida abarca, aunque de otra manera, clasificaciones muy semejantes a las llevadas a cabo en España. Se trata, en efecto, de "Edificios de alto valor arquitectónico, que deben mantenerse y no pueden alterarse significativamente; Edificios de alto valor arquitectónico, que pueden sufrir cambios hasta cierto punto; Edificios de considerable mérito, que deberían mantenerse y sin cambios significativos; Edificios de considerable mérito, que deberían ser mantenidos y pueden sufrir cambios hasta cierto punto;

Edificios de algún mérito, que pueden ser mantenidos, o no, dependiendo de otros factores como la localización y su condición”<sup>174</sup>.

La novedad residía, decimos, en la clasificación que hacen de determinadas “áreas” que contenían edificios de valor a conservar, ya que, y así lo pensamos, al entender la conservación de los edificio como una cuestión que atañe a la posibilidad de su reconversión económica, es decir, condicionándola al hecho de que los edificios en cuestión puedan asumir usos rentables, se dice “contemporáneos”, si ello no va acompañado de la “modernización”, a su vez, del ámbito urbano en el que se insertan, no se logra el “ambiente” adecuado para que tal valoración surta efectos.

Estas “áreas” se delimitan, para catalogarlas, en función de que contengan “...una mayoría de edificios y espacios de alto nivel de arquitectura histórica importante”, o como “...áreas que no contienen importantes valores arquitectónicos, pero que tienen carácter y encanto e importantes edificios y espacios”, incluso, “...áreas de una arquitectura de menor importancia, o de un interés bajo histórico en arquitectura, y que tienen necesidad de una integral renovación”. Esto quiere decir que cabía la posibilidad de “catalogar” determinadas áreas para proceder a su “renovación integral”, dado que su presencia como tales haría poco efectiva la “puesta en valor” de los edificios que se vinculasen con su entorno. .

La conservación, por tanto, no admite ningún género de dudas cuando se refiere a la primera área considerada, donde se localizan “...una mayoría de edificios y espacios de alto nivel de arquitectura histórica importante”. No tanto para el caso de la segunda área, donde no nos encontramos con edificios de “...importantes valores arquitectónicos, pero que tienen carácter y encanto e importantes edificios y espacios”. “En el resto de las áreas, se dice en el Plan, la conservación puede no ser contemplada, excepto en la medida en que estas áreas colinden estrechamente con otras en las que algún tipo de conservación sea más evidente, lo que implicaría que cualquier desarrollo, o reurbanización, dentro de las mismas, requerirían ser diseñados con cuidado”.

El énfasis puesto en la idea de la “conservación”, como una tarea que no puede desligarse de su “rentabilidad económica”, es algo que no deja de estar presente en estas acciones que se emprendieron en Inglaterra, constituyéndose esta condición como su denominador común. Incluso, en las áreas donde la mayoría de los edificios son de una alta importancia, “...cuando existan problemas

---

174 El Derecho de Planificación en Inglaterra supone la “protección de inmuebles individuales”, en virtud de la “Town and Country Planning”, Act. 1972. En dicha Ley se establecen tres categorías de edificios a conservar. Una Categoría A, que son inmuebles de interés nacional; una Categoría B, que son inmuebles interesantes, pero de un interés local; una Categoría C, que comprende los que no están en las dos categorías anteriores, pero que son dignos de conservarse. Sólo los de Categoría A y B se benefician de protección legal. Las modificaciones introducidas en los inmuebles clasificados necesitan una autorización especial (“listed building consent”). Los inmuebles no clasificados puede ser objeto de protección temporal, mediante un Decreto de Salvaguardia (“Building preservation notice”), que es válido por seis meses.

funcionales deben ser resueltos sin alterar radicalmente la escena. Si esto no es posible, debido a la gravedad de los problemas, entonces los edificios menos importante debe ser demolido y reconstruido en mayor simpatía con el entorno". Y si estas prácticas se permiten en zonas, diríamos, de primera categoría, en aquellas donde no se cuenta con edificios de alta importancia, aunque dotados de cierto "carácter", se considera que, "la política general en estas áreas debería ser preservar los edificios individuales más importantes, y conservar el carácter de la zona. No se puede descartar en estas áreas operaciones futuras de renovación urbana, aunque para el futuro inmediato parezca poca la demanda económica para ello. Si la presión para una gran renovación surge en un futuro, entonces cada caso debe ser considerado según el mérito de los edificios". Y no digamos para las áreas que disponen de muestras arquitectónicas poco importantes, ya que en ellas "...debe aceptarse el cambio. Cuando los problemas de presión no son severos, el patrón de desarrollo debe ser gradualmente renovado. En áreas con severos problemas y presiones por cambiar el modelo, este debe ser radicalmente modificado".

Estamos asistiendo, por tanto, a una manera de entender la conservación de los Centros Históricos que está más cercana a una "puesta en valor" para que asuman nuevas oportunidades económicas, recurriéndose a su condición de enclaves que son requeridos en función de la exclusividad de clase que se les ha asignado, no tanto a su concepción como "espacios de reproducción social". De ahí que, en este Plan, se estén planteando, casi constantemente, que "...los usos para los edificios históricos necesitan de una flexible interpretación de las zonificaciones de los usos".

Sus argumentos para justificar esta cuestión se elaboraron asumiendo la "lógica" de unas dinámicas urbanas que están muy lejos de ser interpretadas acordes con los intereses de esa franja de población, medida en "renta", que, durante muchos años, ha hecho del Centro Histórico el único lugar posible para desarrollar su vida. "En 1961, se dice en el Plan, un tercio, aproximadamente, de todo el espacio de la Ciudad Central era residencial, el cual fue decreciendo desde antes de la última guerra. El número de personas viviendo en el área de estudio ha continuado en declive, ya que los locales han sido cerrados, u ocupados para otros usos, o simplemente se han quedado vacíos por falta de demanda. Se ha estimado que se podrían hacer 350 pisos en las plantas superiores que han quedado vacías, asumiendo que cada piso vacío podría proporcionar una nueva vivienda. No vemos ninguna razón para no sea atractivo el centro para usos residenciales. Pero, incluso, asumiendo vigorosas acciones, por parte el City Council, para mejorar entornos y alojamientos, reconocemos que muchos edificios no pueden ser modificados, suficientemente, para su adaptación, sin afectar, con graves riesgos, a su carácter, para ser atractivos para familias con hijos, o para aquellos que dependen de tener un coche delante de su puerta". Una interpretación de lo acaecido, durante los último años, en los Centros Históricos, que recurre a los mecanismos que actúan impulsando las "rentas del suelo", dejando a estos lugares a merced de ellas, sin ningún otro recurso que

las elimine o, al menos, las minore. No se entienden dichas dinámicas, por tanto, fuera de la “lógica del mercado inmobiliario”, ni su desarrollo específico, ni las alternativas que se ofrecen.

En el mejor de los casos, se recurre a la idea del “campus universitario”, en su versión de “residencias para estudiantes” localizadas en los restos de la Ciudad Histórica que no han sido asignados a vivienda habitual, justificando, con ello, su poblamiento. Sin embargo, esta opción se interpreta como complemento, en paralelo, al uso turístico<sup>175</sup> que hay que darles a estos lugares, negándoles, por tanto, su disponibilidad para vivienda tradicional y asequible. “El uso de los edificios históricos para habitaciones de estudiantes, se dice en el Plan, constituye una oferta que permite un doble uso, para estudiante en épocas académicas, y para turismo durante el verano. Ya que Bath es muy turística y necesita acomodo, para ello, de un alto standing”.

Y es en este contexto disciplinar, por lo que se refiere a la puesta en marcha del Plan de Conservación de Bath, donde encaja, con todo rigor, el concepto de “área ambiental” que propuso Colin Buchanan, y que él mismo, como responsable del citado Plan, lo aplicó al sector delimitado objeto de conservación<sup>176</sup>.

En el Bath Planning Stud, elaborado con anterioridad al Plan de Conservación, se introdujo un concepto de calle, exclusivo para áreas históricas, por el cual cualquiera de ellas tiene una “capacidad ambiental” para el tráfico que no debe ir más allá de lo que permita su conservación. Por lo que respecta a las calles de Bath, el Plan asume que no pueden ser ensanchadas ni “mejoradas”, pensando en un hipotético tráfico que tendrían que soportar, y todo ello a costa de su valor patrimonial, por lo que todo el énfasis del Plan se concentró en eliminar, o reducir, el tráfico en estas calles.

Y fue para conseguir todos esos objetivos por lo que se propuso la conformación de un “área ambiental” que procurase una alta calidad a la zona delimitada para proceder a su conservación. Bien entendido que con esta “área ambiental” no se perseguía otra cosa que recrear un ambiente histórico fuera de las influencias, de las “contaminaciones físico-sociales”, que procedían de su exterior, lo que no nos impide reconocer la racionalidad de una propuesta semejante. De esta forma, se compagina “conservación” con “medio ambiente”, estableciéndose la hipótesis que los monumentos, la arquitectura de altos valores, las calles con carácter, las plazas, los paisajes urbanos...etc., todo ello, objeto de conservación,

---

175 “Más de tres millones de turistas al año estuvieron en Bath entre 1995 y 2000. El entusiasmo vertido en la realización del festival y la creciente multitud de asistentes ávidos por gozar de las muchas manifestaciones culturales presentadas año tras año, muestran el carácter vivo de una ciudad que está muy lejos de haber quedado convertida en una pieza fosilizada de museo”. Ver, Boils M, Guillermo. Identidad y globalización en centros históricos ingleses”. D.R. © 2005. Universidad Nacional Autónoma de México-Instituto de Investigaciones Sociales. *Revista de Investigación Social*, año I, núm. 1, verano de 2005. México, D.F.

176 Se trata de un fragmento importante de la ciudad de Bath, en torno a las 16 hectáreas, que contiene lo que fue su ámbito amurallado medieval, y sus primeros desarrollos, más allá del mismo, hasta el siglo XVIII. Esta área, que es la que se identifica con el ámbito de estudio del Plan, es la que se consideró como el “área ambiental”, correspondiente.

no pervivirían, ni realizarían las “rentas económicas” vinculadas con dicha conservación, si no se contextualizasen en un marco adecuado, en aquel que se expresa mediante las “áreas ambientales” creadas a tal efecto.

La zona delimitada para su conservación, por tanto, se consideró como un “área ambiental”, tal y como fue definida por Buchanan en su Informe sobre el tráfico en las ciudades. Ello implicaba rodearla por “...una Vía Principal bordeando el sector norte del área central”, siguiendo, en este sentido, lo propuesto en Radburn, procurando, con ello, la entrada, desde aquella vía principal, al centro. De esta última, se derivaba “...un sistema de distribución de distrito de vías...”, partiendo de la principal, lo que permitía una conexión de la periferia al área central, dando accesos a los aparcamientos y la distribución de las vías locales. Una vez alcanzados los aparcamientos, es decir, una vez abandonados los coches, se desarrolla “...un sistema de distribución local de vías peatonales..., dando acceso, desde ellas, a las viviendas, instalándose una serie de “...depósitos de cagas”, desde los cuales distribuir los suministros, mediante “carros”, a los lugares de difícil acceso<sup>177</sup>.

El principal objetivo de todo este esquema era eliminar el tráfico norte-sur, por donde se desarrollaba el eje comercial, y por donde deberían circular los peatones, así como concentrar los movimientos de los vehículos en el menor número posible de calles.

Podemos decir, en este sentido, que las influencias que desplegó este Plan a la, aún, escasa atención que se prestaba, por entonces, en España, a los Centros Históricos, se decantaron, más como reflexión disciplinar que como práctica real concreta, hacia cómo abordar el tráfico en las zonas tradicionales de las ciudades, en concreto, en los Centros Históricos. A partir de entonces, comienza a desarrollarse la idea que el tráfico, al menos, el de mayor intensidad, no debería penetrar en el corazón de los Centros Históricos, evitando, por todos los medios posibles, y esta fue una idea fundamental, la presencia de aparcamientos subterráneos en los centros de las ciudades. Fácil es adivinar que esta idea no cuajó, ya que una ligera mirada a nuestros centros nos hace sentir el intensivo uso de su subsuelo por parte de los vehículos. Y aunque se puede apreciar que esta ocupación, en casos muy concretos, ha encontrado alternativas disuasorias en zonas periféricas adyacentes a dichos centros, la práctica más habitual, hasta hoy día, ha sido, y sigue siendo, poder acercar el vehículo hasta los lugares más centrales. Práctica que continua con su recorrido imparable, ya sea con la proliferación de aparcamientos subterráneos en pleno centro, o añadiendo plazas de aparcamiento a las nuevas viviendas allí construidas, hasta el punto de doblar, bajo rasante, la altura alcanza por el edificio en cuestión<sup>178</sup>.

177 Ver, Buchanan, C. *Bath. A planning and transport study*. London, 1965.

178 Como está sucediendo, hoy día, en el Centro de Valladolid. Ver, Álvarez Mora, A. “Políticas de vivienda y exclusividad espacial de clase: Controversias en el Centro Histórico de Valladolid”. En, *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, nº 184, 2015.

Con este Plan de Conservación, que tomó a la ciudad de Bath como campo de experimentación, se mostraron "...las implicaciones, financieras, legales, de organización y sociales, en la política de conservación de una ciudad histórica", partiendo del convencimiento que "...las ciudades históricas deben ser conservadas". El problema debería consistir en ver cómo debe hacerse y qué hay en ello involucrado. "Hemos restringido nuestro estudio, se dice en el Plan, a una pequeña área del centro de una ciudad, pero es un área cuidadosamente seleccionada, históricamente importante, aparte de su valor arquitectónico. Se trata de preservar edificios y trazados de calles que son relevantes para la historia de la arquitectura y para la vida urbana. O grupos de edificios que son importantes en la escena general, incluso si muchos de los edificios tomados individualmente no tienen gran interés. O, conservar el carácter o la atmósfera".

Se insiste que la conservación no debe implicar la conversión de la zona en un museo, todo lo contrario, retener los valores arquitectónicos e históricos en estrecha vinculación con el mantenimiento de las áreas como escenario de una vigorosa vida urbana. No olvidemos que uno de los fundamentos que se derivaron de este Plan fue hacer posible, compaginar, la conservación con un "impulso económico" derivado de la "puesta en valor" de los edificios históricos seleccionados a tal fin. Se conservan los edificios en la medida en que se obtiene de ellos una cierta rentabilidad. "El problema de la conservación, se dice en el Plan, se refiere a edificios y diseños que son valiosos por sí mismos, pero que ya no son adecuados para el uso contemporáneo". Y es en esta adecuación en lo que debe implicarse una práctica concreta de conservación. Se entiende que conservar es, ante todo, adaptar los edificios a usos contemporáneos, aquellos que desarrollan la rentabilidad que imprime toda su lógica a una operación semejante.

Como ya lo hemos comentado, los redactores de este Plan no ponen en crisis los problemas derivados de la "renta de suelo". Por el contrario, tratan de adaptarlos, compaginarlos, con la práctica de la conservación que se emprende. Los problemas que se encuentran en el centro de Bath, los reducen al hecho que "...el trazado de las calles es bastante inadecuado para el tráfico rodado; a una insuficiente demanda para acomodarse, sobre todo, en pisos superiores, lo que impide empeñarse en rehabilitar; los emprendedores no están estimulados para emprender tales trabajos; una general inadecuación para usos actuales, unido a una falta de motivación, desde el beneficio económico, para animar a los emprendedores a adaptar edificios para usos adecuados, lo que conduce a la propiedad a dejarlos vacantes, a su decadencia y deterioro".

Ahora bien, todas estas contradicciones, consecuencia de abandonar la ciudad en manos de la "renta del suelo", pueden ser reversibles a otra situación diferente, "...incluso, si hay una pérdida financiera, ya que el objetivo sería buscar nuevos usos para los edificios, para lidiar con el tráfico, y para detener el deterioro". Pérdida económica inicial, por la inversión que se requeriría, en un principio, para preparar las condiciones de partida, adquisiciones de los inmuebles, desalojos,

mejora infraestructuras...etc., que se recuperarían, sin lugar a dudas, con la puesta en un mercado de los nuevos productos inmobiliarios resultantes de la "conservación" emprendida. Y es que, como dicen los redactores del Plan, "...dos son los temas cruciales que emergen en las políticas de conservación. Encontrar nuevos usos para los edificios, y lidiar con el tráfico, tratar de encauzarlo racionalmente".

En un reciente estudio, "Regiones metropolitanas, centros históricos y patrimonio cultural: el caso del Reino Unido"<sup>179</sup>, se deja ver que aún se continúa atendiendo el "patrimonio", los Centros Históricos, como riquezas heredadas cuyo valor reside en cómo compaginar su conservación, su modernización, con los beneficios económicos de ello derivados. Los planes elaborados para ciudades, como Manchester o Newcastle, según los autores citados, "...estuvieron marcados por la aplicación de una 'reurbanización' prácticamente completa, casi desde una tabula rasa (...) estas medidas estaban planteadas desde un 'enfoque equilibrado' que combinaba la protección de su carácter histórico con una inevitable modernización".

Muy significativo es el caso, por ejemplo, de la zona del Covent Garden en Londres, cuya demolición había sido programada por el Greater London Council, convirtiéndose, más tarde, en un centro comercial. "Salvada esta área de su derribo por la acción del asociacionismo comunitario, dicen los autores del citado artículo, comenzó a experimentar un acusado proceso de 'gentrificación' al darse cuenta los inversores de su potencial económico. Asunción de un posicionamiento activo en las estrategias de conservación que han pasado a ser consideradas en el interior del más amplio sistema de planificación y regeneración urbanas"<sup>180</sup>. Y es que, como argumentaba Gregory Ashworth, "...la conservación se ha desarrollado en torno a dos paradigmas. Uno establecido en torno a la cultura tradicional, y su conservación planteada como revalorización de la misma, y otro basado en su mercantilización explícita, en la consideración del pasado como un producto comercializable"<sup>181</sup>.

El patrimonio cultura, siguiendo a PendleBury y MiciuKiewicz, se ha utilizado para fomentar la inversión, presentándose como un recurso imprescindible para la creación de lugares de calidad. Las autoridades públicas y el mercado han descubierto cómo los edificios históricos pueden ser un valor añadido dentro del proceso de desarrollo en general<sup>182</sup>.

---

179 John PendleBury(1) & Konrad MiciuKiewicz (2), "Regiones metropolitanas, centros históricos y patrimonio cultural: el caso del Reino Unido". En *Ciudad y Territorio*, nº 184, 2015.

180 La Asociación, "SAVE Britain's Heritage", 1978, fue la que comenzó a luchar por la permanencia de Covent Garden.

181 Ashworth, G. J. "Conservation as Preservation or as Heritage: Two Paradigms and Two Answers". *Built Environment*, 23(2). 1997

182 John PendleBury(1) & Konrad MiciuKiewicz (2), "Regiones metropolitanas, centros históricos y patrimonio cultural: el caso del Reino Unido". En *Ciudad y Territorio*, nº 184, 2015.

Por último, el alcance del Plan elaborado para la ciudad de Bath no se entendería si no lo relacionásemos con “...el desarrollo de un pensamiento oficial nacional acerca de la planificación de los conjuntos históricos que tuvo lugar con los cuatro proyectos, encargados conjuntamente por el gobierno central y por las autoridades locales, realizados para las ciudades de Bath, Chester, Chichester y York; el estudio elaborado para York fue quizás el más pionero de ellos, en cuanto a su enfoque para la gestión del centro histórico era más completo e integral que los demás y, de hecho, este estudio ha continuado siendo un indispensable punto de referencia en la ciudad. Esta actividad fue seguida por la Ley de Servicios Públicos (Civic Amenities Act) de 1967 que dio lugar al sistema nacional de áreas de conservación (national system of conservation areas)”<sup>183</sup>.

En el estudio citado, sobre “Regiones metropolitanas, centros históricos y patrimonio cultural: el caso del Reino Unido”, se enfatizan los esfuerzos desarrollados por la ciudad de York para hacer habitable su Centro histórico, siguiendo, en este sentido, las recomendaciones establecidas en el documento de Esher<sup>184</sup>, de 1968. Para ello, sin embargo, se recurrió a la eliminación de instalaciones industriales, situadas en el interior de la ciudad amurallada, y la reutilización, en paralelo, de las plantas superiores de los inmuebles que se encontraban vacías. Es lo que se conoce, apuntan estos autores, como “*Living Over de Shop*”<sup>185</sup>. Queda la duda de si este tipo de “hábitat” reproduce la “complejidad” perdida, recuperando a aquella población que, por razones derivadas de sus “rentas bajas”, tuvo que abandonar estos lugares en favor de los nuevos habitantes LOTS.

## 2. Conservación-valoración del Patrimonio y liquidación de la “insalubridad”, sin renunciar a la idea de “monumento”, como presupuestos para la “puesta en valor” de los Centros Históricos en Francia

Atendiendo a una constante cultural, referida a los procesos que se han ocupado de la “construcción-reconstrucción” de las ciudades francesas, podemos decir que ha sido el énfasis puesto en la eliminación de los “islotos insalubres” lo que los ha condicionado, alzándose dicha práctica, la “eliminación de las zonas

183 “Un hito muy significativo en el desarrollo de un pensamiento oficial nacional acerca de la planificación de los conjuntos históricos tuvo lugar con los cuatro proyectos, encargados conjuntamente por el gobierno central y por las autoridades locales realizadas para las ciudades de Bath, Chester, Chichester y York; el estudio elaborado para York fue quizás el más pionero de ellos en cuanto su enfoque para la gestión del centro histórico era más completo e integral que los demás y, de hecho, este estudio ha continuado siendo un indispensable punto de referencia en la ciudad. Esta actividad fue seguida por la Ley de Servicios Públicos (Civic Amenities Act) de 1967 que dio lugar al sistema nacional de áreas de conservación (national system of conservation areas)”. Ver, John Pendlebury(1) & Konrad MiciuKiewicz (2), “Regiones metropolitanas, centros históricos y patrimonio cultural: el caso del Reino Unido”. Ob. Cit.

184 Esher, L. *York: A Study in Conservation*. Report to the Ministry of Housing and Local Government and York City Council. HMSO, London. 1968.

185 LOTS, vivir encima de las tiendas-comercios.

insalubres”, como la que, quizá, más atención haya tenido en la Disciplina del Urbanismo y en la Legislación correspondiente.

Dichos “islotes insalubres”, su presencia y su eliminación, han estado omnipresentes, desde tiempos inmemoriales, dicho esto en términos generales, desde la institución de la figura del Gran Voyer<sup>186</sup>. Pero fue Haussman, Prefecto de París entre 1853 y 1869, quien recurrió a la eliminación de los “islotes insalubres” como medio para llevar a cabo sus reformas<sup>187</sup>. Incluso el propio Le Corbusier, en el Plan que propuso para París, en 1936, procedió a la transformación de sus zonas centrales argumentando la demolición de sus “islotes insalubres”<sup>188</sup>. Dicho Plan planteaba un gran “centro de negocios” en la misma línea del Plan Voisin de 1925, proponiendo la intervención sobre un “islote insalubre”, a manera de ensayo, entendiendo la ciudad, en este sentido, como un ámbito sujeto a operaciones de saneamiento. Planteaba, en una palabra, una “renovación urbana” como preludeo a aquellas que invadieron a las ciudades francesas, especialmente París, a partir de la Ley de 1959<sup>189</sup>.

Las intervenciones por “islotes insalubres” representan, en cualquier caso, el complemento para aquellas otras intervenciones centrales que procuraban la reconversión de dichos ámbitos hacia situaciones acordes con lo que se estaba pensando que cumplieran dichos lugares centrales, es decir, espacios destinados a usos terciarios que realizasen las “rentas de posición” que la ciudad del capital exigía.

Lo primero que tenemos que decir es que las formas de proceder al tratamiento, “puesta en valor”, de los Centros Históricos en Francia se han

---

186 El cargo de Primer Gran Voyer de Francia recayó sobre Maximilien de Béthune, Duque de Sully (1560-1614), hombre de confianza del Rey Enrique IV. Gran Comisionado de Carreteras y Obras Públicas y Superintendente de Finanzas, nombrado en 1599. El Gran Voyer hizo de las “alineaciones viarias” un arma verdaderamente eficaz. El Artículo 4, Edicto 1607, vela por la rectificación del trazado de las calles, “...trazando las alineaciones, enderezando las paredes donde habrá curvas o doblesces...”, “...asegurar que las calles se embellezcan y se ensanchen lo mejor posible...”, “...poder modificar los límites de las calles, y de causar el retroceso o el avance de las propiedades ribereñas”.

187 Los “islotes insalubres” son lugares donde se localizan “alojamientos insalubres”. Esta denominación aparece, por primera vez, en la “Loi du 13 avril 1850 relative a l’assainissement des Logements Insalubres”, en cuyo Artículo 1 se dice que “...se consideran insalubres las viviendas que se encuentren en condiciones que pongan en peligro la vida o la salud de sus habitantes”. Es conocido cómo esta Ley fue de la que se sirvió Haussmann, Prefecto de París entre 1853 y 1869, para proceder a la transformación de esta ciudad durante los años señalados, ya que dicho Prefecto la concibió como una obra de “saneamiento”.

188 Decía Le Corbusier, al referirse a los centros de las ciudades, que había que someterlos a procesos radicales de “renovación urbana”, eliminando los “islotes insalubres” allí existentes, “...El centro de las ciudades representa un valor inmobiliario formidable que puede doblarse, multiplicarse, puesto que las técnicas modernas permiten construir sobre 60 plantas y nunca más sobre 6...el centro de París, actualmente amenazado de muerte, amenazado de abandono, es en realidad una mina de diamantes...debe reconstruirse sobre sí mismo...”.

189 “Décret n° 58-1465 du 31 décembre, 1958, relatif à la rénovation urbaine”. Quatre-vingt-onzième année. N° 3. Le Numéro: 53 francs. Dimanche 4 Janvier 1959. Journal officiel de la Republique Française.

llevado de la mano de procedimientos urbanísticos que, en todo momento, no han perdido su referencia con los Códigos de Urbanismo, de carácter general, que han estado rigiendo el proceso de construcción de la ciudad. De ahí que la atención prestada a los problemas de “insalubridad”, omnipresentes, como decimos, en aquellos Códigos, se ha dejado sentir, de manera muy significativa, a la hora de proceder a esa “puesta en valor” de los Centros Históricos.

En el tratamiento de los Centros Históricos franceses, en este sentido, se han abordado problemas específicos de “insalubridad” que afloraban en sus ambientes urbanos, vinculando dichos problemas con aquellos otros que se derivaban de la degradación que alcanzaban los bienes patrimoniales allí localizados. Se trataba de “sanearlos”, bienes y ambientes, desde acciones encaminadas a liberarlos de dicha degradación, de dicha “insalubridad”, tanto a edificios, como a ámbitos, paisajes y lugares. Bien entendido que, al identificar la cuestión de la “insalubridad” con sus implicaciones con determinadas formas de vida, aquellas que se vinculaban con los sectores sociales menos favorecidos, “sanear” los Centros Históricos significaba, por tanto, prescindir de dicha población. Lo que suponía, en última instancia, que “poner en valor” los Centros Históricos, al tratarse, fundamentalmente, de un problema de “saneamiento”, cuyas causas se identificaban, como hipótesis gubernamentales, con específicas formas de vida que auspiciaban su deterioro, esa “puesta en valor”, al final, adquiriría la forma de un “saneamiento social”.

La recuperación de los Centros Históricos, por otro lado, no se presenta como una cuestión ajena a lo que se está desarrollando en el resto de la ciudad, lo que se muestra, entre otras cosas, recurriendo a referencias legislativas que, al mismo tiempo que competen a la ciudad, pueden aplicarse, también, al Centro Histórico. Es el caso del “Decreto sobre Renovación Urbana”<sup>190</sup> de 1958/59, y sus conexiones con la Ley que hace referencia a la “Protección del Patrimonio Histórico”, la Ley Malraux, de 1962<sup>191</sup>.

Para el tratamiento de los Centros Históricos en Francia, por tanto, nos encontramos con unas conexiones muy precisas entre la Ley que, sobre “Renovación Urbana”, se promulgó en 1959, y la Ley Malraux que, sobre “Protección del Patrimonio Histórico”, se aprobó en 1962, sin olvidar aquellas otras que auspiciaban la construcción indiscriminada de viviendas esparcidas por las periferias de las ciudades, ofertando productos residenciales que facilitasen el “saneamiento social” al que estaban sometiendo los “centros urbanos”. Esta

190 “Décret n° 58-1465 du 31 décembre, 1958, relatif à la rénovation urbaine”. Quatre-vingt-onzième année. N° 3. Le Numéro: 53 francs. Dimanche 4 Janvier 1959. *Journal officiel de la République Française*.

191 En el artículo 3 de la Ley Malraux, en efecto, se hace referencia a que algunas operaciones derivadas de esta Ley pueden someterse a las condiciones impuestas por la Ley de Renovación Urbana: “...Operaciones de restauración de inmuebles que comprenden trabajos de rehabilitación, modernización o demolición resultando en la transformación de las condiciones habitabilidad de un grupo de edificios cuando estas operaciones se llevan a cabo dentro de un perímetro fijado por orden del Ministro de la Construcción tras consulta pública y opinión favor del municipio o municipios interesados. Estas operaciones pueden ser decididas y ejecutadas ya sea en las condiciones establecidas por el decreto No. 58-1465 del 31 de diciembre 1958 relativo a la renovación urbana...” “Loi Malraux 4 aout 1962”. *Journal officiel* du 7 Aout 1962.



Figura 29. Rennes. "Sector a Salvaguardar".

"facilitación" se producía en la medida en que una oferta de "residencia periférica" abría el camino que contribuía a la desocupación de las zonas centrales. En correspondencia con esta hipótesis que formulamos, Henry Coing nos dice al respecto que, "...desde 1958 se asiste a un ataque hacia los centros urbanos, alegando razones de insalubridad, vejez, falta de condiciones higiénicas...etc., lo que trae como consecuencia unas muy fuertes especulaciones en torno a los islotes sometidos a renovación..."<sup>192</sup>.

Las políticas aplicadas a la "recuperación de los espacios urbanos históricos", en Francia, comienzan a ser una realidad a partir de 1970, una vez que se dejaron sentir los efectos de la citada Ley Malraux aprobada en 1962<sup>193</sup>. Esta Ley, en efecto, se presenta como el primer marco de referencia legislativo sobre el que se va apoyar la puesta en marcha de aquellas acciones urbanísticas encaminadas a conservar los barrios antiguos de las ciudades.

La Ley define la figura del "sector a salvaguardar" como referente socio-espacial al que remitir cualquier tipo de operación urbanística comprometida con procesos de "conservación", "restauración" y "puesta en valor"<sup>194</sup>. La justificación que conduce a la delimitación de estos "sectores a salvaguardar" no va más allá de consideraciones históricas o estéticas, estableciendo, eso sí, que para proceder a su "restauración inmobiliaria" los trabajos a realizar pueden suponer llevar a cabo demoliciones que tengan por consecuencia "...la

192 Coing, Henry. *Rénovation urbaine et changement social*. París, Les Éditions Ouvrières, 1966.

193 Loi n° 62-903 du 4 août 1962 complétant la législation sur la protection du patrimoine historique et esthétique de la France et tendant à faciliter la restauration immobilière". 94<sup>e</sup> année. N° 185. Le Numéro : 1 NF Lundi 6 et Mardi 7 Août 1962. *Journal Officiel de la République Française*.

194 Art. 1er. Des secteurs dits "secteurs sauvegardés" lorsque ceux-ci présentent un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles, peuvent être créés et délimités: Dans les secteurs sauvegardés, il est établi, par décret en Conseil d'Etat, un plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur.

transformación de las condiciones de habitabilidad de un conjunto de inmuebles cuando estas operaciones se realicen en el interior de un perímetro...”. Y es aquí cuando estas hipotéticas operaciones de conservación parecen ser concebidas, a su vez, como intervenciones de “renovación urbana” cuyos objetivos serían hacer frente a la eliminación de específicos “islotos insalubres” presentes en dichos “sectores a salvaguardar”. “Estas operaciones, se dice en el Artículo 3 de la Ley Malraux, se pueden decidir y ejecutar atendiendo al Decreto nº 58-1465 de 31 de diciembre 1958 relativo a la renovación urbana, sea de iniciativa de uno o varios propietarios, agrupados o no en asociación sindical”<sup>195</sup>.

La Ley Malraux se presenta, por tanto, cómo el marco legal por excelencia donde se concretan todos los pormenores que definen las políticas de intervención en los Centros Históricos franceses. Intervenir en los Centros Históricos significa, ante todo, delimitar unas zonas concretas, dentro del ámbito general de la “ciudad histórica” heredada, la que se expresa como última manifestación de la “ciudad medieval”, amurallada o no, considerándose, por tanto, que sólo algunos fragmentos de esta última son objeto de conservación, aquellos que “...presentan un carácter histórico, estético o de naturaleza que justifique la conservación, la restauración y puesta en valor de todo o parte de un conjunto de inmuebles...”.

Del mismo modo que sucede en España, existen otros apoyos legales cuyas consecuencias, por lo que se refiere a sus aplicaciones concretas, pueden dejarse sentir en los Centros Históricos, aunque sólo afectarían a concretos edificios de los que no se exige que conformen conjuntos específicos tal y como resulta imprescindible para el caso de los “sectores a salvaguardar”. Dejar claro, por tanto, que es a través de estos “sectores a salvaguardar” cómo se definen, y se llevan a cabo, las políticas que entienden de la “conservación” de los Centros Históricos en Francia<sup>196</sup>.

---

195 Art. 3. — Sont réalisées conformément aux dispositions ci-après: 1° Les opérations de conservation, de restauration et de mise en valeur des secteurs sauvegardés; 2° Les opérations de restauration immobilière comportant des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour conséquence la transformation des conditions d’habitabilité d’un ensemble d’immeubles lorsque ces opérations sont réalisées à l’intérieur d’un périmètre fixé par arrêté du ministre de la construction après enquête publique et sur avis favorable de la ou des communes intéressées. Ces opérations peuvent être décidées et exécutées soit dans les conditions fixées par le décret nº 58-1465 du 31 décembre 1958 relatif à la rénovation urbaine, soit à l’initiative d’un ou de plusieurs propriétaires, groupés ou non en association syndicale.

196 Estos otros apoyos legales, que pueden incidir en concretas intervenciones en los Centros Históricos franceses, son las OPHA. Las operaciones de “renovación urbana” llevadas a cabo por el Estado, a partir y durante la década de los años cincuenta, constituyó el único procedimiento en el modo de tratar las viviendas antiguas degradadas en París con el objetivo de proceder a su “reconversión y mejora”. Esta política fue efectiva y real hasta los años noventa. En 1995, las políticas de “renovación urbana”, tal como eran entendidas hasta entonces, se abandonan, relanzándose las OPAH con el objetivo de rehabilitar los barrios antiguos. Un estudio de APUR (*Atelier Parisien d’Urbanisme*), realizado en 2001, sobre cinco OPAH propuestas en los años noventa, muestra que los alquileres aumentaron en los sectores objeto de intervención. Estas operaciones pueden, en efecto, favorecer tanto el cambio de los usuarios de las viviendas, como el mantenimiento de los habitantes menos afortunados. Sin embargo, a largo plazo, las rehabilitaciones favorecen la valoración del patrimonio inmobiliario y el desplazamiento de los habitantes por aquellos otros de mayor renta. El efecto de las OPAH es, de esta manera, indirecto: Reparando las fachadas de los edificios se mejora el aspecto general del barrio, medidas que suelen estar acompañadas de aquellas otras que se encaminan hacia la mejora del espacio público o de ciertos equipamientos. Todo ello contribuye a hacer más atractivos estos barrios por efecto, sobre todo, de los nuevos habitantes los habitan, favoreciendo, de esta manera, “gentrificación” para satisfacción de los que allí ya están instalados.

La Ley Malraux no es, solamente, una ley de protección del patrimonio sino, también, una ley de urbanismo que exige que, una vez delimitados y definidos los "sectores a salvaguardar", se establezca, por Decreto del Consejo de Estado "...un Plan permanente de salvaguardia y puesta en valor...", lo que, en cierta manera, indica que este Plan puede ser considerado como un documento de urbanismo que sustituye al Plan de Ocupación de Suelo en el perímetro concreto de un "sector a salvaguardar"<sup>197</sup>. Este "Plan de Salvaguarda y Puesta en Valor" es, hoy día, el único documento de urbanismo, en el campo de la protección del patrimonio, cuya elaboración y gestión son de responsabilidad del Estado.

Los criterios que se siguen para delimitar su perímetro hacen referencia a que el citado "sector a salvaguardar" debe contener todo lo que constituye, realmente, el patrimonio urbano de la ciudad, sin limitarse necesariamente a su núcleo histórico, constituyendo un territorio pertinente que esté dinamizado por unas funciones urbanas reconocibles. Su aprobación definitiva es responsabilidad del Consejo de Estado, reemplazando al "Plan de Ordenación y de Ocupación de Suelo" en el interior del ámbito concreto delimitado, y obligando a todos al cumplimiento de sus determinaciones urbanísticas, a los criterios restauradores allí establecidos.

Las acciones públicas que pueden llevarse a cabo, en el marco de estos "sectores a salvaguardar", son numerosas. Se puede tratar de reestructuraciones de manzanas completas, de proyectos de embellecimiento de espacios públicos, de adaptación de edificios antiguos para equipamientos públicos y servicios de proximidad, de adquisición-rehabilitación de edificios para la realización de alojamientos sociales.

Sin embargo, la otra cara de la moneda son las consecuencias, negativas casi siempre, que se han derivado de la puesta en marcha de estos "sectores a salvaguardar", las cuales se han puesto en evidencia, a partir de los años 1970-1980, incluso, hasta años muy recientes, a través de diversos estudios,

---

197 Carácter permanente del "plan permanente de salvaguardia" que será modificado en 1976. Se trata de la "Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, *Journal Officiel du 1 janvier 1977*, ART. 21, date d'entrée en vigueur 8 JUILLET 1977". Que dice, entre otras cosas, que "...el acto de creación de un sector a salvaguardar supone la revisión del Plan Local de Urbanismo... en los sectores a salvaguardar se establece un plan de salvaguardia y puesta en valor donde se aplica el régimen jurídico de los planes locales de urbanismo... la revisión de los planes de salvaguardia y puesta en valor tiene lugar siguiendo las formas previstas por su establecimiento...el plan de salvaguardia y puesta en valor puede ser modificado por la autoridad administrativa...". Se promulga, por lo tanto, una dependencia de los Planes de Salvaguardia y Puesta en Valor con respecto aquellos otros que entienden de la Ordenación General del Territorio Municipal, entre otros, el P.O.S (Planes de Ocupación de Suelo). Al respecto de estos últimos, nos dice Martín Bassols que "Los POS son los planes urbanísticos del nivel municipal y constituyen la figura ordinaria de planeamiento de este ámbito. Se trata de un planeamiento físico (zonal y de detalle) y a la vez jurídico vinculante por sus limitaciones, de carácter normativo y de fijación indicativa del uso del suelo de cada zona (Reglamento) y de la edificabilidad de cada finca en particular a través del coeficiente de ocupación del suelo (COS).El papel fundamental del POS es crear y fijar las reglas o régimen urbanístico relativo a la utilización del suelo de todas las parcelas en su ámbito territorial de aplicación. Y, en segundo lugar, a través de su documentación, informar a cualquier ciudadano de las limitaciones administrativas existentes sobre uso del suelo". Ver, Martín Bassols Coma, "Francia. Estudio de las líneas básicas de su legislación urbanística". En *Ciudad y Territorio*, XXXIV (131). 2002

realizados por instancias universitarias, en los que se han puesto de manifiesto las transformaciones sociales acaecidas como consecuencia de las “operaciones de restauración” que se han llevado a cabo en estos ámbitos, mostrándose cómo los “sectores a salvaguardar” han contribuido a una “gentrification” de la mayor parte de los centros antiguos, adquiriendo éstos características muy próximas a lo que se entiende como “ciudades museo”<sup>198</sup>. Así lo explica Emmanuel Amougou, argumentando que, en dichos “sectores a salvaguardar”, se acumulan “un conjunto de categorías que se caracterizan por una movilización residencial y social de naturaleza tal que favorecen los altos alquileres en centros antiguos. La evidencia muestra que los sectores sociales económicamente más frágiles se vieron obligados a engrosar las clases que se acumulaban en alojamientos sociales de las periferias de las ciudades”<sup>199</sup>.

Estas implicaciones sociales, que se ponen al descubierto con la Ley Malraux, evidencian un hecho, el que hace referencia a esa “gentrification” de la que hablamos, constituyéndose como el denominador común de un proceso vinculado al devenir de los Centros Históricos. La experiencia francesa puede constituirse, en este sentido, como el modelo más depurado que ha desencadenado con más intensidad, si cabe, un pensamiento que sitúa a los Centros Históricos, a su tratamiento como “espacios urbanos”, en un marco disciplinar que asegure su reconversión, ellos dirían, su “puesta en valor”, en ámbitos exclusivos de clase. El artículo 6, de la Ley Malraux, valga como ejemplo, no puede ser más elocuente al respecto cuando asevera que “...los usuarios, o los ocupantes de buena fe, de locales de uso de viviendas, así como los usuarios de locales comerciales, industriales o artesanales, situados en los inmuebles objeto de los trabajos, no pueden oponerse a los mismos..., y si la ejecución de los trabajos lo exige, tendrán que evacuar todo o parte de los locales... En este caso, se debe dar a cada usuario, u ocupante un preaviso de seis meses para abandonar los lugares ocupados”.

Ostrowski, en su libro sobre “Les Ensembles historiques et l’Urbanisme”<sup>200</sup>, ha tenido ocasión de analizar las consecuencias que la Ley Malraux ha provocado en aquellos “sectores” que han sido objeto de intervención. “Los planes permanentes de salvaguardia y de puesta en valor, nos dice, no conciernen más que a un sector bien determinado de la ciudad, y no resuelven los problemas de los que se ocupan, por otra parte, los Planes de Ocupación de Suelo establecidos en el cuadro de esquemas directores de ordenación y urbanismo. Es imposible resolver todos los problemas de la protección de un conjunto histórico sin salir del sector a salvaguardar y sin ocuparse de cuestiones que plantean los otros planes relativos al terreno considerado: Esquemas Directores, Planes de Circulación y

198 Es de destacar el estudio realizado por Isabelle Backouche, *Paris transformé. Le Marais, 1900-1980. De ilot insalubre ou secteur sauvegardé*. Editado por Créaphis Éditions, 2019.

199 “Diversité et mixité sociales en centres anciens”, *Actes des Assises du Patrimoine du Grand-Ouest*, Bordeaux, 2003.

200 Ostrowski, W. *Les Ensembles Historiques et l’Urbanisme*. París, Centre de Recherche d’Urbanisme, 1976.

Transporte... etc., en tales condiciones, nos sigue diciendo, la amenaza es real: desintegración del proceso de planificación global. Este peligro es más grande en la medida en que los planes permanentes de salvaguardia y de puesta en valor son elaborados por especialistas que están bien preparados para estas tareas, pero que, generalmente, no participan en los otros trabajos de programación urbana y de urbanismo". Y, más adelante, nos plantea que el verdadero alcance social de estas operaciones de salvaguardia: "...tiene por finalidad la protección de conjuntos históricos, aunque no se interesa por las personas que los habitan, una vez realizados los trabajos de puesta en valor. La Ley asegura una indemnización a los que están obligados a abandonar los inmuebles a restaurar, pero esto no resuelve la cuestión si lo que se quiere es que la mayor parte de ellos queden en el lugar una vez terminados los trabajos, o que las viviendas renovadas sean accesibles a diferentes grupos sociales. Es así que a principios de 1975, en el barrio del Marais, un conflicto estalló con los habitantes que debían ser expulsados por el hecho de la puesta en valor prevista y del cambio en el uso de los inmuebles"<sup>201</sup>.

Es así cómo argumentamos que los Centros Históricos franceses han protagonizado un fenómeno de "elitización"<sup>202</sup> que ha supuesto su reconversión en auténticos "guetos de clase"<sup>203</sup>. Ejemplificando, una vez más, este proceso, referido, en esta ocasión, a la ciudad de Avignon, nos vuelve a decir Ostrowski que "...hay que plantear una serie de objeciones, por lo que se refiere a los efectos sociales de la operación. Las nuevas viviendas construidas, de standing elevado, están ocupadas por personas que disponen de las rentas correspondientes. Los cambios demográficos acaecidos son aquí de carácter brutal. En la proximidad del Palacio de los Papas, rodeado, en un principio, de modestas viviendas, ha surgido un lujoso abrigo para grandes burgueses"<sup>204</sup>.

Experiencia que se repitió en la ciudad de Colmar, donde, en 1967, se decide delimitar un "sector a salvaguardar", aunque un islote, dentro de este "sector", fue declarado de "renovación urbana"<sup>205</sup>. Antes de la "renovación", la media de los alquileres era de 50 francos, y después de la "renovación" se elevaron a 400/600 por apartamento. En un informe al respecto, se decía que "...este aumento considerable es debido al mejoramiento de la calidad de las viviendas y de su ambiente. Los antiguos habitantes del barrio han tenido que abandonar

---

201 Ostrowski, W. Ob. Cit. Ya hemos comentado que el carácter de "plan permanente", que ostentaban, en un principio, los "planes de salvaguarda y puesta en valor", será corregido en la Ley de 1976, permitiéndose, a partir de entonces, que sean modificados, y que se impliquen en los Planes Locales y de Ocupación de Suelo.

202 Dudosa traducción del término "gentrification".

203 Para un mejor conocimiento de estos temas, aparte del libro de Ostrowski ya citado, ver: Paul Gaudric, "PNRU et Secteurs Sauvegardés", incluido en el estudio elaborado por el Instituto Universitario de Urbanística, *Integrated Urban Regeneration in the Europe Union. Attached Documents, Toledo Informal Ministerial Meeting on Urban Development*. Junio, 2010.

204 Ostrowski, Ob. Citada.

205 Recordemos las implicaciones de ambas leyes, la de Renovación Urbana, 1959, y la Ley Malraux, 1962.

el sector para instalarse lejos del mismo. Son reemplazados por otras capas sociales, más altas, que se ven atraídas por el emplazamiento central”. En dicho informe, sin embargo, se deja sentir, no sin dificultad, cierta justificación de estos hechos, cuando se argumenta que, “...las medidas de renovación han mostrado que se pueden restaurar casas que se encuentran en malas condiciones, y crear, de esta forma, en la vieja ciudad nuevos barrios tranquilos y muy apreciados. Pero, para esto es necesario un cambio completo de la población”.

Pero es el barrio parisino de el Marais, en el que con mayor claridad, si cabe, se presenta ese proceso de “reconquista de clase” impulsado desde los “planes de salvaguarda y puesta en valor”. Este barrio, en efecto, ha representado el último vestigio de una vida popular en estrecha vinculación con actividades industriales, comerciales y artesanales de tipo tradicional<sup>206</sup>. El “sector a salvaguardar” fue propuesto en 1964, extendiendo su perímetro inicial en 1965, y aprobándose, definitivamente, en 1980.

Se trataba de un barrio de tradición inmigrante extranjera, en el que se acumularon altas densidades de población. Antes de la puesta en marcha del “sector a salvaguardar”, casi el 85% del suelo estaba edificado, lo que se traducía en una densidad de 585 habitantes por hectárea. Con respecto a los servicios domésticos, sólo el 30% de las viviendas contaba con elementos de confort, como WC y baños.

Sin embargo, coincidiendo con la estrategia que supuso la propuesta de delimitación de un “sector a salvaguardar” en su ámbito interno, se observó una destacada caída demográfica entre 1962, años de la propuesta citada, y 1975, lo que supuso pasar de 74.000 habitantes a 47.000. En estas circunstancias, la densidad bajó, en 1975, a 371 habitantes por hectárea, frente a la media parisina de 264. “La bajada de la población, se dice en el proyecto de “salvaguardia”, es debida a la mejora en las viviendas”, planteándose, también, que ante las condiciones de barrio degradado, que caracterizaban al Marais, “la caída demográfica era inevitable....el Marais ha cambiado. Su papel cultural y su interés turístico se han afirmado. La población y la actividad económica se han reducido y modificado en su composición. Es menos popular, menos pobre, menos viejo que antaño. Sin embargo, no se ha convertido en un barrio museo”<sup>207</sup>.

La mejora de las viviendas llevó consigo, naturalmente, un cambio en el tipo de usuario-consumidor de las mismas, así como en su disminución, en cantidad y en superficie, al sustituirse, en general, la vivienda familiar por el apartamento. Los Palacios Aristocrático, convertidos en viviendas colectivas a partir de su

206 Una notificación de la Prefectura, de 16 de mayo de 1942, precisaba que sobre una superficie de 14,6 hectáreas, se contaba con 403 edificios habitados por 10.515 personas, repartidos en 4.898 viviendas, 419 de las cuales estaban ocupadas por comerciantes. Estaba clasificado como “insalubre”, bajo la denominación de Islote 16, perímetro que debía ser arrasado lo más rápidamente posible. Ver el libro de Isabelle Backouche, *Paris transformé, le Marais 1900-1980. De ilot insalubre ou secteur sauvegardé*. Creaphis éditions, 2019.

207 Ver, “Le Plan de Sauvegarde et de mise en valeur du Marais”, en Revista *París-Projet*, de “L’Atelier Parisien d’Urbanisme” (APUR), nº 23-24, “Paris Rome”. Enero 1983.

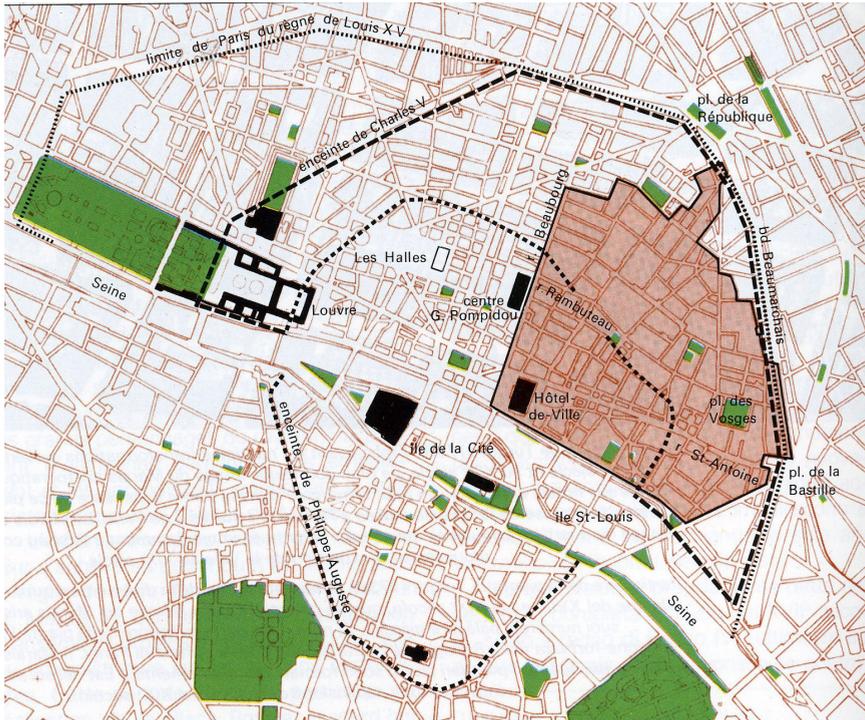


Figura 30. París. "Sector a Salvaguardar" del Marais.

subdivisión espacial, todo esto, antes del “Plan de Puesta en Valor”, dieron lugar a unas formas de hábitat semejantes a las “vecindades”<sup>208</sup>. Proceso este que impulsó la expulsión de la población en paralelo a la ocupación de los nuevos productos inmobiliarios allí reconstruidos por grupos sociales de rentas altas. Son estas operaciones emprendidas las que provocan estos desajustes, no un hipotético y “natural” movimiento de población que abandona voluntariamente estos lugares ante el deterioro que presentan.

Esta expulsión-disminución de la población es consecuencia, por tanto, de las acciones emprendidas. Entre los objetivos del “plan de salvaguardia”, tal y como se establecen en la propuesta, se hace referencia, por ejemplo, a la “reconquista de espacios interiores para reconstituir, en ellos, antiguos jardines o crear espacios libres plantados y dotar al barrio de una nueva estructura social y económica que se estima inevitable por la elevación de los valores inmobiliarios”<sup>209</sup>. Por un lado, por tanto, se apuesta por la rehabilitación y la conservación del carácter originario del barrio pero, por otro, se constata la dificultad de tal empresa por razones de mercado.

Las operaciones que se programaron afectaban a una serie de “islotes operacionales” definidos como tales, dentro de los límites del “sector a salvaguardar”. Estaban compuestos de dos o más manzanas, planteándose en ellos, de manera general, la “rehabilitación” de los inmuebles de borde, mejorando las fachadas, y eliminando, en el corazón del islote, las viejas construcciones para reemplazarlas por nuevas, creando espacios verdes y sendas peatonales que atravesaban el interior del mismo<sup>210</sup>. Es el caso, por ejemplo, del “islote operacional” donde se sitúa el Palacio de Saint-Aignan. Se eliminaron 3500 metros cuadrados construidos en el interior de este “islote”, creando un gran espacio verde público en el corazón del mismo.

La operación más significativa, quizá, fue la que se llevó a cabo en el islote de Saint-Paul, en la Rue Rivoli, junto a la iglesia del mismo nombre. Allí se disponían de unos 730 alojamientos en origen, con una media de 23 metros cuadrados habitables por vivienda, reduciéndose, tras la operación, a 241, con una media, en esta ocasión, de 58 metros cuadrados de espacio habitable/vivienda. Se eliminaron toda una serie de edificaciones que ocupaban el interior del islote, para establecer sendas peatonales y localizar comercios de calidad, como boutiques especializadas en la venta de objetos antiguos y elementos de decoración. La mitad de las familias han podido ser realojadas en el mismo lugar, o en zonas cercanas. La otra mitad ha tenido que salir fuera del barrio, porque

---

208 Como en México. Caso de Puebla.

209 “Le Plan de Sauvegarde...”. Ob. Cit.

210 Este tratamiento del interior de los “islotes operacionales”, semeja aquello que se realizaba en los “islotes insalubres”. El tratamiento más habitual, en este caso, se define con la palabra “curetage”, que significa “legrado”, es decir, limpiar, con cierta agresividad, las “cavidades” interiores, eliminando viviendas y locales a los que identifican como causantes de una hipotética degradación e insalubridad allí existente. Caso similar al “diradamento” de Giovannoni.

se ha reducido el número de viviendas y porque los precios, o alquileres, eran demasiado altos para el grupo social de origen.

En la orilla izquierda del Sena se delimitó otro "sector a salvaguardar". Se trataba del "Plan de Salvaguarda y Puesta en Valor del VII Arrondissement Faubourg Saint-Germain-de-Prés", propuesto en 1972, y aceptado en 1980. En esta orilla izquierda, los problemas son muy diferentes de aquellos otros que se acumulan al otro lado del Sena. En 1975 este "sector" contaba con 31.000 habitantes, 5000 menos que en 1968. La población, sin embargo, aunque disminuye, lo hace con menos intensidad que en el resto de los distritos centrales de París. Lo que aumentan son el número de oficinas y sedes administrativas. Las viviendas existentes son de una gran calidad, no detectándose, como sí sucedía en la orilla derecha, "islotos insalubres". Aquí el problema es la invasión constante de oficinas que desplazan a las viviendas, a pesar, decimos, de la calidad de estas. Por esta razón, disminuye el número de viviendas. Las clases altas, profesionales liberales, representan el 26% de la población activa, mientras que para el conjunto de París este porcentaje es del 15%. Proporcionan 50.000 empleos, casi todos ellos de índole terciaria. En el Plan de Salvaguarda se plantea que si no se controla este aumento de oficinas puede producirse una "...alteración de ciertos caracteres del Paisaje, la mutilación de los hoteles y de sus jardines y la reducción de la población y de la animación". Y estos son los problemas que se abordan desde el citado Plan.

Podemos decir, por lo tanto, y como resumen de estas operaciones de salvaguarda, que mediante la fórmula de la delimitación de "sectores a salvaguardar" se han renovado barrios enteros, modificando sustancialmente la calidad de las viviendas, introduciendo calidad e higiene en las mismas, aunque, eso sí, a costa de provocar un cambio, cuantitativo y cualitativo, de la población originaria. Lo que se ha realizado, en dichos barrios, poco difiere de aquellas prácticas restauradoras que superaron el ámbito del monumento para tomar, como objeto de intervención, a conjuntos urbanos delimitados en función de su relación con monumentos catalogados. Los sectores a salvaguardar se han definido, no lo olvidemos, "...como ámbitos urbanos donde se localizan una serie de edificios históricos, considerados como piezas indiscutibles, por sus valores culturales y artísticos, lo que conforma la lógica del límite, o ámbito, objeto de salvaguarda...", obviando todo lo que tenía que ver con su población, sobre todo, con su condición de "espacios tradicionales complejos" que permitiesen su "reproducción social".

Apesar de la oportunidad que se presentaba para proceder, en clave urbanística, a la recuperación de las zonas urbanas históricas, el tratamiento real de que han sido objeto se ha decantado por el camino de la restauración arquitectónica, previa catalogación de los sectores objeto de intervención. No importaba que en dichos sectores se combinase lo monumental con lo más popular, y todo ello en el ámbito de un conjunto con una determinada entidad urbanística. Al final, la Ley Malraux especificaba que todo ese conjunto era un monumento, y como

tal tenía que ser intervenido. El espacio urbano se somete, de esta forma, a la lógica de lo monumental, abriendo el camino hacia su “recuperación” como un ámbito exclusivo de clase. Edificios de todo tipo, espacios públicos, actividades económicas, incluso, personas, acaban siendo “restaurados”, en un claro intento por reconvertir la historia en favor de los intereses económicos más enraizados con el poder establecido.

### **3. La conservación de los Centros Históricos desde presupuestos urbanísticos, vinculándolos a las determinaciones de los Planes Reguladores Generales. El caso de Italia**

Hasta ahora, para los casos de Inglaterra y Francia, hemos observado unas maneras de afrontar las cuestiones relativas a la conservación de los Centros Históricos en las que el concepto de “patrimonio” está muy vinculado a la idea de la “pieza individualiza”, lo que supone que, también, su conservación discurra por caminos que apenas se reencuentran con dinámicas que afectan a la ciudad en su conjunto. La conservación de los Centros Históricos, en una palabra, no se decide desde instancias administrativas responsables de la Planificación Urbana. Dicha conservación no aparece como una cuestión que atañe a la Ordenación Urbanística de la ciudad. Y si, en algún momento, ha podido parecer que la conservación de determinados ámbitos urbanos estaba siendo requerida, incluso, controlada, desde atalayas disciplinares que oteaban el conjunto de la ciudad, no era para, desde esa altura, establecer los tipos de conservación a realizar, sino para que asumiesen el sesgo económico-social impuesto desde el Proyecto de Ciudad. La Planificación Urbana, en este sentido, no se ha alzado tanto como marco disciplinar responsable de la conservación del patrimonio, y sí como la que aseguraba no desviar dichas cuestiones fuera de los circuitos que macaba la “renta del suelo”.

Y es, precisamente, esta cuestión, vincular el devenir de los Centros Históricos a aquellas prácticas tendentes a cuestionar los aspectos lesivos de la “renta del suelo”, aquellos que se responsabilizan de su destrucción, la que abrió nuevas perspectivas a propósito de su conservación y puesta en valor, siendo Italia el país donde se desarrollaron los criterios más rigurosos al respecto. Las líneas de este nuevo sentir disciplinar se enmarcan en lo que se ha conceptualizado como “Urbanística Reformista” que, para el caso que nos ocupa, “...significa una alternativa a la conservación de los monumentos aislados de su contexto, y encontrar la vía para la protección generalizada del tejido urbano antiguo, contraponiendo de modo explícito al concepto de “monumento” el nuevo concepto de “centro histórico”, que comprende todos los tejidos urbanos anteriores a la revolución industrial...”<sup>211</sup>. Y no es que Campos Venuti esté

---

211 Campos Venuti, G. “Evolución del concepto urbanístico de conservación de la Ciudad Histórica. El nuevo Plan de Roma”. Conferencia inédita pronunciada en la Oficina de Conservación y Rehabilitación de la Ciudad Histórica. Aula de Rehabilitación. Santiago de Compostela, 4 de octubre de 1999.

descubriendo el concepto de Centro Histórico, simplemente, está argumentando que la conservación de los ámbitos urbanos históricos debe abandonar el ya caduco acercamiento "pieza a pieza" para abordarlos en su conjunto, considerando que todo en ellos es objeto de conservación, sin más distinciones que las que procuran la diversidad de "tipos edificatorios" allí presentes.

Este pensamiento encierra las razones que nos permiten argumentar a propósito de la imposibilidad de proceder a una racional conservación de los Centros Históricos fuera de concepciones urbanísticas, ya que cualquier bien patrimonial se debe al "conjunto urbano" al que pertenece, no entendiéndose su proceso de creación sin referirlo a los "tejidos urbanos" en los que se integra, en una palabra, a la ciudad a la que pertenece. Si la lógica constructiva de cualquier bien patrimonial encuentra en la ciudad, en su proceso de producción concreto, su razón de ser, es a través del tratamiento que hagamos de esta, en su conjunto, cómo contribuiremos a la conservación de aquellos, y no considerándolos una suma de "piezas" fuera de contexto. Los procesos de destrucción patrimonial que han acompañado al devenir de los Centros Históricos han obedecido a razones urbanísticas, no a aquellas otras que se derivaban de las condiciones físicas del bien afectado. Es la dinámica de la ciudad, la lógica de su proceso de producción material, la que ha impulsado abandonos, ruinas y demoliciones, de su "patrimonio edificado". Por esta razón, sólo a través de alternativas urbanísticas precisas se podrían abordar conservaciones, también, precisas. Se hace más por la conservación del patrimonio desde alternativas urbanísticas extendidas a todo el cuerpo urbano que del tratamiento "pieza a pieza" hasta ahora imperante.

Siguiendo estos razonamientos fue cómo se pronunció el Congreso de Gubbio, celebrado en 1960, sobre la "conservación integral de los Centros Históricos", argumentándose que "...sólo un Plan General de Ordenación Urbana, que hoy llamaríamos "reformista", puede asegurar la "salvaguardia" efectiva de los Centros Históricos"<sup>212</sup>. Sin embargo, Campos Venuti se lamentaba porque, en Italia, la nueva línea cultural de protección no encontraba una solución operativa confiada a los Planes Parciales, ya que desde la legislación vigente no se era capaz de hacer frente a los intereses de la propiedad privada en los Centros Históricos, a no ser que los municipios costeasen las intervenciones de restauración que no realizaban los propietarios.

Ahora bien, estas dificultades se podían superar, tal y como propuso Campos Venuti, allá por la década de los años 60, cuando ejerció como Concejal del Ayuntamiento de Bolonia, confiando la disciplina de protección directamente al Plan General, cuyas funciones, en Italia, se equiparaban al de un Plan Director y Ejecutivo. "De esta forma, se garantizaba la defensa de todos los tejidos del Centro Histórico cada vez que un propietario programase una intervención, evitando la imposible financiación obligatoria municipal de todas las operaciones. De hecho,

---

<sup>212</sup> Campos Venuti, ponencia citada.

se trataba de asegurar con el Plan General la conservación integral de los Centros Históricos...”<sup>213</sup>.

Llegado a este punto, resulta necesario establecer lo que Campos Venuti llamó la “base cultural” sobre la que posase la idea de que “...el Plan General se anticipase a las decisiones de salvaguardia de cada uno de los edificios del Centro Histórico”. En este sentido, no se tenía porqué prescindir de la “catalogación”, simplemente, había que extenderla a todo el Centro Histórico, distinguiendo sus edificios por “tipos arquitectónicos” para, de esta forma, y atendiendo a sus variables constructivas, proceder a intervenirlos de acuerdo con las mismas, “...desde la restauración más rígida a la rehabilitación más dúctil, de la reestructuración radical a la total eliminación de los abusos más graves...”. Esta “base cultural” que, al mismo tiempo que clasificaba la totalidad del “patrimonio construido”, se convertía en un soporte metodológico de proyecto, hacía referencia a el “...conocimiento de las tipologías históricas como expresiones de los elementos más típicamente urbanísticos de la historia de la arquitectura, el auténtico hilo conductor que permite al Centro Histórico, pasar de la arquitectura al urbanismo”.

Todos estos nuevos presupuestos disciplinares, no ajenos, como puede comprenderse, a posicionamientos político-culturales muy precisos, constituyen el soporte de lo que hemos llamado “urbanística reformista”. Entendida esta como un nuevo universo disciplinar del que se va a deducir, en nuestro caso, un posicionamiento diferente a la hora de abordar la “cuestión de los centros históricos”.

Los presupuestos disciplinares de la “urbanística reformista” se desarrollaron durante las décadas de los años 60/70, como una respuesta, en sus inicios, a la “cultura del despilfarro” que tanto contribuyó a la eliminación de gran parte del “patrimonio construido”. “Despilfarro” al que oponían, como alternativa, la “austeridad”, pero se trataba de una contraposición que iba mucho más allá de la que se observaba, en general, en ámbitos espaciales concretos, abarcando a la sociedad en su conjunto.

El caldo de cultivo de esta posición frente al “despilfarro”, encontró su medio adecuado en las políticas adoptadas, allá por los años 70, por el Partido Comunista Italiano, en especial por su Secretario General Enrico Berlinguer. Del año 1977, en efecto, data la publicación del discurso que pronunció Berlinguer con motivo del “Congreso de los Intelectuales” que tuvo lugar en Roma el 15 de enero de 1977, discurso que, también, pronunció, el 30 de ese mismo mes y año, en la Asamblea de Obreros Comunistas, en Milán<sup>214</sup>.

213 Campos Venuti, G. “Evolución del concepto urbanístico de conservación...”. Ob. Cit.

214 Berlinguer, Enrico. *Austerità. Occasione per trasformare l'Italia. Le conclusioni al convegno degli intellettuali* (Roma, 15-1-77) e *alla assemblea degli operai comunista* (Milano, 30-1-77). Editori Riuniti. Roma, 1977.

En dicho discurso, Berlinguer marcó las bases de esa "política de austeridad" que el PCI seguiría a partir de entonces. Con respecto a ello, decía lo siguiente: "La austeridad es el medio para hacer frente a las raíces y sentar las bases para superar un sistema que ha entrado en una crisis estructural de fondo, no coyuntural, de aquel sistema cuyos caracteres distintivos son el despilfarro, la exaltación del particularismo y el individualismo más desenfrenado, del consumismo más demente. La austeridad significa rigor, eficiencia, seriedad, y significa justicia; es decir, lo contrario de todo lo que hemos conocido y pagado hasta ahora, y que nos ha llevado a la crisis gravísima cuyos errores se han ido acumulando desde años, y que hoy se manifiestan en Italia con todo su dramatismo".

La "Urbanística Reformista" nace al amparo de este pensamiento elaborado por Berlinguer, una vez que fue recogido e interpretado, en clave socio-espacial, por Campos Venuti, lo que aparece compendiado en su libro *Urbanistica e Austerità*<sup>215</sup>. La clave de este pensamiento es la "lucha contra el despilfarro", social-inmobiliario, y si éste encuentra su razón de ser en el sometimiento de todo tipo de "producción socio-espacial" a la "renta del suelo", aquella lucha se convierte en un debate crítico a propósito del papel que dicha "renta" ejerce en el devenir de la ciudad. Y todo ello, con el referente de la "austeridad" como alternativa al "despilfarro", como la opción más razonable que permitiese superar el "modelo urbano de la renta del suelo".

Este "despilfarro" se expresa en el plano económico, demoliendo muestras patrimoniales que aún podían ser útiles, al no presentar signos de abandono o ruina, pero que no producen, si permanecen como tales, las "rentas" que una nueva edificación estaría en condiciones de materializar. Es la "renta del suelo" la que ejerce como demoleadora del patrimonio construido.

Pero, este "despilfarro", también, es social, ya que la población que habita el "patrimonio construido", llamado a desaparecer, se ve obligada a abandonar los lugares siniestrados, no teniendo otra opción que repoblar las nuevas periferias. En contrapartida, los "centros" abandonados se reconvierten en lugares exclusivos de clase, tanto en el plano social como económico.

Al hilo de estas premisas, pilares que sostienen la estructura disciplinar de la "Urbanística Reformista", se pone el énfasis en el "modelo urbano de la renta del suelo" como responsable del "despilfarro inmobiliario", el cual se manifiesta en una doble vertiente espacial. Extendiendo la ciudad de forma indiscriminada, en paralelo a la transformación, por demolición-renovación, de sus zonas centrales, con lo que alimenta, con su desmantelamiento, las extensiones programadas. Dos procesos inmobiliarios, dialécticamente comprometidos entre sí, que definen el "modelo urbano de la renta del suelo".

La alternativa a este "modelo urbano", en el marco de la "urbanística reformista", es la "austeridad", tal y como ha quedado definida, con el objetivo

---

215 Campos Venuti, G. *Urbanistica e Austerità*. Milano, Feltrinelli, 1988.

de dismantelar el “despilfarro inmobiliario”, y todo ello, y aquí reside la gran diferencia con respecto al resto de los países europeos, apoyándose en una manera específica y concreta de entender el Plan de Urbanismo, haciendo de éste el instrumento irrenunciable con el que implementar las políticas de “austeridad”. Dicho entendimiento supone abordar la Planificación Urbana como un ejercicio de contención, es decir, “planificando con lo existente”, lo que significa sustituir una “extensión cuantitativa”, hasta ahora, imperante, por una “contención cualitativa”. Y es en este nuevo marco disciplinar cómo van a desarrollarse las políticas de conservación a implementar en los Centros Históricos.

Y fue bajo estas perspectivas cómo se pusieron en marcha en Italia toda una serie de Planes de Urbanismo empeñados en la conservación de los Centros Históricos de aquellas ciudades objeto de atención en este sentido. Nos vamos a referir, en concreto, a los Planes de Asís, Bolonia y Roma, aunque no debería olvidarse la experiencia temprana de Urbino<sup>216</sup>, cuyo Plan marcó pautas precisas que, desde España, supimos valorar e incorporar a nuestros presupuestos metodológicos.

### El Plan de Asís, 1959

Del Plan de Asís<sup>217</sup> nos sorprendieron, por lo temprano de su realización, estamos hablando de 1956, sus planteamientos territoriales, así como su aplicación a todas las escalas de “proyecto”. Queremos decir con esto que, para el urbanista Astengo, redactor de dicho Plan, tan importante era abordarlo desde cuestiones de “ordenación territorial” como desde el proyecto concreto de un aparcamiento junto a las puertas de la ciudad. En el Plan de Asís, en efecto, nos encontramos ante una propuesta urbanística que considera la ciudad en conjunto en el marco, todo ello, de un territorio más amplio, el ámbito municipal, que se considera objeto de proyecto, del mismo modo que las operaciones de “rehabilitación residencial” que se propusieron en el interior de la Ciudad Histórica. Nos llamaba la atención de este Plan esa diversidad de actuaciones reunidas en torno a una misma idea, es decir, “recuperar el territorio de una ciudad”.

Las contradicciones que presentaba el territorio de la ciudad las observó Astengo desde dos puntos de vista. Mediante aquel que hacía referencia a la “depresión económica” que afectaba a la Ciudad y al Territorio de Asís, y a través de aquellas otras cuestiones que tenían que ver con lo que él llamó “...los valores arquitectónicos del ambiente urbano”. Contestar a la primera cuestión significaba llevar a cabo un análisis exhaustivo de las potencialidades económico-agrarias del conjunto del territorio municipal, única manera de demostrar las

216 De Carlo, G, *Urbino. La storia di una città e il piano della sua evoluzione urbanistica*. Padova, Marsilio, 1966.

217 Rev *Urbanistica*. “Assisi:Salvaguarda e Rinascita. Il Piano Regolatore Generale di Asisi e i Pian Particolareggiati”. nº24-25. 1958.

posibilidades que podía tener la población de seguir residiendo en Asís y, de esta manera, seguir habitando el espacio del Centro Histórico. Para Astengo, en efecto, el Centro Histórico no se habitaba por decreto, sin referenciar dicha posibilidad al impulso de específicos desarrollos económicos que evitasen el desarraigo y la emigración.

La otra cuestión, referida a "...los valores arquitectónicos del ambiente urbano...", supuso la inmersión en un análisis que se preocupó, sobre todo, de detectar las transformaciones que se habían producido en el conjunto del "patrimonio construido" y que afectaban, sobre todo, a modificaciones sustanciales de su inicial volumen construido. Algo así como una valoración del "paisaje urbano" desde una perspectiva inmobiliaria, reflexionando a propósito de la relación entre ocupación del suelo y consecuencias visuales de ello derivadas.

Tengamos en cuenta, en este sentido, que cuando se está elaborando el Plan de Asís, últimos años de la década de los cincuenta, las reflexiones a propósito de la "urbanística reformista" aún no estaban siendo objeto de preocupación, lo que posiciona a Astengo muy lejos, todavía, de formular alternativas al "modelo urbano de la renta del suelo". Aún así, tenemos que considerar a este Plan como un claro antecedente de aquellas reflexiones, aunque sólo sea por esa preocupación que muestra por partir de lo "existente construido" como marco y contenido del mismo, Plan que se afirma, "...no sólo como forma para proceder a un control superior necesario, sino, sobre todo, como único instrumento de "recuperación".

Pero si importantes eran todos estos aspectos, mucho más lo fueron aquellos que se referían a la forma de abordar la recuperación económica y social del Centro Histórico. Se consideraba que dicha recuperación no sólo tendría que ser física, atendiendo a cuestiones de tipo formal, sino que había que formularla, también, en el plano social. Se argumentaba que la población abandona el Centro Histórico no porque sea viejo y no pueda vivirse en él, sino porque la economía que mueve la ciudad expulsa a sus habitantes al no proporcionarle medios de vida dignos.

A la hora de analizar las posibilidades que presentaba el Centro Histórico para ser habitado y, sobre todo, para luchar contra el prejuicio que suponía responsabilizar a su hipotética "estructura urbana caduca" de su incapacidad para satisfacer un mínimo vital necesario, Astengo muestra que dicha suposición de "estructura caduca" va más allá de la condición física que presentaban las viviendas. En un ejercicio elocuente, que no ha vuelto a repetirse, demuestra la relación que se establecía entre "deterioro de la vivienda" y "deterioro social". "Considerando sólo indicadores arquitectónico-urbanísticos, se decía en Plan, se corre el peligro de proceder a un puro y simple "restauro externo", destinado a operar sobre la epidermis de los edificios, sin entrar ni en la profundidad ni en la raíz de los males que queremos extirpar. Para ello, es necesario conocer con exactitud no sólo las condiciones estáticas de los edificios, sino, por lo que se

refiere a aquellos destinados a la residencia, sus condiciones internas, higiénicas y de manutención...el saneamiento mismo, en sí, no puede, tampoco, ser aplicado sólo al continente edificatorio sin tener en cuenta la familia que lo habita”<sup>218</sup>.

Para demostrar todo esto, se procedió a elaborar una encuesta<sup>219</sup>, en la que se analizaron aspectos relativos a las “características urbanísticas y edificatorias de la zona”, a las “características arquitectónico-estructurales de los edificios”, a las “características internas de los alojamientos”, y a las “características de las familias”, con el objetivo de evaluar qué es lo que necesitaba, realmente, ser rehabilitado. Las conclusiones no pudieron ser más evidentes, también, sorprendentes: “Las intervenciones mayoritarias a realizar están relacionadas con categorías de orden económico y social, respecto a la situación que presentan 253 familias. Mientras el número de intervenciones en edificios se reduce a 151 alojamientos. Una intervención sólo en la edificación sería extremadamente peligrosa e ineficaz, porque el mal a sanar está, esencialmente, en las 253 familias míseras y necesitadas”<sup>220</sup>.

La experiencia de Asís nos enseñó algo que no ha vuelto a repetirse, que proceder a la recuperación de un Centro Histórico no es una cuestión que atañe exclusivamente a sus ambientes físicos-morfológicos, ya que ello implicaría abandonarlos al mutismo, a la parálisis y a su evidencia como “espacios-museo”, requiriéndolos, en exclusiva, para el disfrute turístico, o para el que tuviese el privilegio de habitarlos. Dicha recuperación, por el contrario, debe extenderse a toda la ciudad, si es que se desea, realmente, incorporar los lugares históricos a la vida de la ciudad, única manera para que se manifiesten como ámbitos dotados de vida, implicando “rehabilitación física” con “rehabilitación social”. Y todo ello, en el marco de un Plan Regulador cuya tarea específica, según Astengo, “...es precisar un armónico complejo de Inversiones Públicas que, actuando ordenadamente a través de una predisposición sucesiva de obras, cumpla no sólo con los objetivos particulares previstos, sino que se establezca, en dicha complejidad, una continuidad de intervenciones, cada etapa de actuación de las cuales sea capaz de repercutir, activa y positivamente, en la economía privada. El

218 Astengo, G. “Assisi: Salvaguarda e Rinascita. Il Piano Regolatore Generale di Asisi e i Piani Particolareggiati”. Ob. Cit.

219 Se encuestaron 1120 familias que habitaban en el interior de la Ciudad Amurallada, unos 4113 habitantes. Las preguntas hacían referencia a las Características Urbanísticas y Edificatorias de las Zonas (Salubridad, accesos, estado conservación, espacios abiertos interiores, colectores, iluminación, distancias a las escuelas, distancias al trabajo). A las Características Arquitectónico-Estructurales de los Edificios (Aspecto arquitectónico, estructura portante, estructura horizontal, cubiertas, necesidad de restauración). A las Características internas de los alojamientos. (Superficie útil por persona, soleamiento ambientes diurnos, aireación locales diurnos y nocturnos, letrinas y baños, cocina, calefacción, lavadoras. A las Características de la Familia (Profesión cabeza familia, actividad secundaria, familiares que ayudan, puestos de trabajo, alimentación, amueblamiento, disposición del amueblamiento, limpieza, vestidos, cuidado de la salud, estado de la salud, medios de locomoción, instrucción de los padres, Instrucción de los hijos, lectura, condiciones de arriendo, sociabilidad, aparatos de uso doméstico, animales, familias que alquilan habitaciones, olores y ruidos).

220 Astengo, G. Astengo, G. “Assisi: Salvaguarda e Rinascita. Il Piano Regolatore Generale di Asisi e i Piani Particolareggiati”. Ob. Cit.

Plano Regulador es, ante todo, una disciplina de las intervenciones públicas para las tareas públicas”.

### El Plan de Bolonia, década años 60

Pero, de todos los ejemplos que nos puede proporcionar la cultura italiana, es en la ciudad de Bolonia donde mejor han quedado reflejados los presupuestos de la “urbanística reformista” en su empeño, sobre todo, por proceder a la conservación de su Centro Histórico. “La disciplina urbanística para el Centro Histórico de Bolonia, nos dice Campo Venuti, estaba encuadrada sólidamente en el Plan General del municipio. Un Plan que programaba una fuerte descentralización, porque la componente residencial seguía siendo la principal en el Centro Histórico. Este diseño era sostenido por un modelo de movilidad tendente a mantener la descentralización...del concepto ilustrado, la tesis revolucionaria de los Centros Históricos conservaba sólo el límite temporal de la ciudad preindustrial y la catalogación del tejido completo establecida una vez por todas”<sup>221</sup>.

Es sumamente conocido el Plan que comenzó a plantearse, para esta ciudad, allá por los primeros años de la década de los 60, con el objetivo de proceder a la salvaguardia de sus zonas patrimoniales. En esta ocasión, se llegó a la conclusión que una tarea semejante debería enfocarse recuperando dichas zonas como lugares de residencia popular, en paralelo a la formulación de un nuevo “modelo urbano” que apostase por la reconsideración de sus valores patrimoniales existentes como soportes físico-espaciales, también, económicos y sociales, del desarrollo de la ciudad. El Centro Histórico, por lo tanto, como contenedor no sólo de valores culturales heredados, de los que se requeriría un uso colectivo, de servicio para toda la ciudad, sino, también, como espacio residencial popular<sup>222</sup>.

Aquellas caducas posiciones disciplinares, que sólo consideraban la “calidad monumental” como motivo de recuperación, fueron sustituidas por aquellas otras que interpretaban al Centro Histórico como un lugar que tenía que incorporarse a la dinámica de la ciudad en su conjunto, colaborando a la resolución de cuantos problemas urbanos la afectasen. Si uno de esos problemas era, por ejemplo, el de la vivienda, el Centro Histórico tenía que intervenir en dicha resolución aportando una cuota residencial mediante la adopción de medidas que impulsasen la construcción de un número determinado de viviendas económicas y populares en su ámbito interno.

Con el Plan de Bolonia, en efecto, se establecieron las bases en función de las cuales un ámbito histórico determinado había que valorarlo no tanto por su riqueza patrimonial como por su “diversidades tipológicas”, lo que garantizaba,

221 Campos Venuti, G. “Evolución del concepto urbanístico de conservación de la Ciudad Histórica. El nuevo Plan de Roma”. Ob. Cit.

222 Para un mejor conocimiento de la experiencia Boloñesa ver el libro, Cervellati, PL, Scannavini, R *La Nuova Cultura della Città*. Milán. 1978.



Figura 31. Bolonia. Plan 1958.

a la hora de emprender su recuperación y puesta en valor, la participación del Centro Histórico, en su conjunto, en la recuperación, a su vez, de la ciudad, valorándose no sólo aquellas muestras arquitectónicas catalogadas a tal fin y extraídas fuera de contexto, tal y como era lo más habitual en aquellas otras experiencias europeas que hemos reseñado. Esta apreciación universal del Centro Histórico, en contraste con la parcialidad con la que, hasta entonces, había sido valorado, entendiéndose sólo como suma de monumentos, supuso, al mismo tiempo, proceder a planteamientos urbanísticos que implicaban a toda la ciudad, para asegurar la salvaguardia y puesta en valor de sus lugares históricos.

Es así cómo se procedió, como marco general de actuación, a la implementación de toda una serie de medidas urbanísticas que implicaban a toda la ciudad, no sólo al Centro Histórico, única manera de salvaguardar la identidad de este último. Medidas que no tenían otro objetivo que potenciar el uso del “patrimonio edificado” en el marco de un “modelo urbano” alternativo al de la “renta del

suelo"<sup>223</sup>. Medidas comprometidas, decimos, con la conformación de un nuevo "modelo urbano" en cuyo contexto disciplinar fuese posible la salvaguarda del Centro Histórico. Con ello, se trataba de poner en marcha los principios de la "Reforma Urbanística", lo que debería suponer un cambio en la Legislación Urbanística, en la Planificación y en la Gestión de la Ciudad

Se trataba de poner en marcha, como nos dice Campos Venuti, "... medidas tan elementales como que los terrenos agrícolas pasasen al uso urbano sin colosales especulaciones, que fuesen dotados, preventivamente, de Servicios y Zonas Verdes, evitando, por otro lado, la marginación de los trabajadores en la extrema periferia". Medidas como, la adquisición de suelo para proceder a la "edificación de viviendas económicas y populares", siguiendo los contenidos de la Ley 1962<sup>224</sup>; la potenciación de un "patrimonio público de suelo"; favorecer la "difusión capilar de los servicios sociales y de las zonas verdes en el tejido urbano"; la "salvaguardia operativa, arquitectónica y social, del Centro Histórico", recuperándolo, sobre todo, como zona residencial popular; y proceder a una "descentralización direccional", para descongestionar el Centro Histórico y reequilibrar, en profundidad, el tejido urbano, multiplicando la red de servicios, y procediendo a la descentralización administrativa-democrática, impulsando las autonomías administrativas por barrios<sup>225</sup>.

De entre todas estas medidas, llama la atención, como ya lo comentaba Campos Venuti, la "descentralización" de las actividades "terciarias- administrativas", ya que era a ellas a las que se les hacía responsables de la degradación del Centro Histórico, "descentralización" que condicionó un nuevo tipo de "modelo urbano" destinado a cambiar el desarrollo y proceso de construcción de la ciudad. Era este nuevo "modelo urbano" alternativo el que se responsabilizaría, como queda dicho, de los principios que entendían lo que se denominó como "urbanística

---

223 Piénsese que en el Plan anterior a la "urbanística reformista" el aprobado en 1958, apostó por la extensión indiscriminada de la ciudad y por la "renovación" de su Centro Histórico. Este Plan preveía una población de 1000.000 de habitantes, cuando Bolonia, por entonces, en 1961, contaba, con 444.877. Se impuso, por tanto, la "urbanística de la cantidad". La población de Bolonia, aumentó de 340.000 a 445.000 habitantes, mientras la edificación residencial pasa de 310.000 estancias a 490.000. Estamos hablando de 100.000 nuevos habitantes para 180.000 estancias, y de 500 hectáreas de terreno agrícola que se convirtieron en urbanos, de los que sólo el 20% se formalizó como servicios urbanos. Apenas 3 metros cuadrados dedicados a servicios por cada estancia construida. 1.15 metros cuadrados de servicios por habitante. Apenas 15 hectáreas de jardines, zonas verdes y deportivas, en diez años.

Ver, Campos Venuti, G. *L'Urbanistica Riformista a Bologna dalla Ricostruzione all'Espansione, y L'Urbanistica Riformista a Bologna dall'Espansione alla Trasformazione*, ambos de 1990, y publicados en Bologna por Aiep Editore.

224 Mediante esta Ley se permitía, a las entidades locales expropiar, suelo y ámbitos construidos, a bajo precio, y con la condición de proceder a la construcción de viviendas económicas y populares. En un primer momento únicamente en ámbitos periféricos, para más tarde abordar, también, los lugares históricos.

225 Ver, Cervellati, PL, Scannavini, R *La Nuova Cultura della Città*. Ob. Cit.

reformista”<sup>226</sup>. Con ello, se trataba de proceder a una forma de administrar la ciudad y el urbanismo<sup>227</sup> en el marco de una alternativa real al “modelo urbano de la renta del suelo”, modelo al que se le responsabilizaba de los procesos de extensión cuantitativos que estaban dilapidando los bienes patrimoniales existentes. Frente a ese modelo urbano “extensivo-cuantitativo”, imperante hasta entonces, se propuso aquel otro que procurase una “contención-cualitativa”.

Y para implementar estas “medidas urbanísticas”, se propusieron toda a serie de “instrumentos operativos”, a manera de Planes específicos aplicados a zonas concretas reconocibles por los efectos que en ellas había provocado el Plan de 1958, “plan” sometido a la “lógica” de la “renta del suelo”. El objetivo de las mismas fue recrear un marco de referencia que procurase un control público sobre el territorio, haciéndose hincapié en la capacidad del Municipio para expropiar, a precio agrícola, los terrenos a edificar, garantizando una completa dotación de servicios. Los “instrumentos operativos” a aplicar no perdían esta perspectiva.

Instrumentos como, el “Plano de re-equilibrio territorial”, que alcanzaba a los diecisiete municipios con los que contaba el territorio de Bolonia en 1967; la “Variante del Plan Regulador General de 1958”, que fue adoptada en 1970; el “Plano Regulador de la zona de la Colina”, donde los efectos del Plan de 1958 estaban acabando con sus recursos como “zona verde”; por supuesto, el “Plan para la Recuperación del Centro Histórico”, como un instrumento operativo más, no el único. A todo esto, había que añadir, el “Plan para la Vivienda Económica y Popular para el Centro Histórico”.

La adopción del Plan para el Centro Histórico, en 1969, se presentaba, por tanto, como uno más de los puntos de referencia de la Reforma Urbanística emprendida, entre una diversidad de medidas que afectaban a la ciudad en su conjunto<sup>228</sup>.

El “soporte cultural”, como decía Campos Venuti, que “...garantizó la seriedad científica de la operación boloñesa..”, fue el análisis que se llevó a cabo a propósito de las “tipologías arquitectónicas” que conformaban el complejo espacial de su Centro Histórico. Se estaba apostando, de esta manera, por un entendimiento del Centro Histórico como un conjunto donde no tenía cabida la idea de lo “monumental” como identificador único de sus valores patrimoniales, tal y como

---

226 Para un conocimiento exhaustivo de este concepto, ver, del profesor Campos Venuti, *Urbanistica e Austerità*, Milan, Feltrinelli, 1978; *La Terza Generazione dell'Urbanistica*, Milán, F. Angeli, 1990, Cuarta Edición; *La Administración del Urbanismo*, Barcelona, Gustavo Gili, 1971. Campos Venuti fue el ideólogo de la “reforma urbanística”, una nueva actitud ante el urbanismo al amparo de la política de la austeridad que impulsó el Partido Comunista italiano cuando era su Secretario General Enrico Berlinguer (1973).

227 Campos Venuti, G. *La Administración del Urbanismo*. Ob. Cit.

228 Como, racionalización del crecimiento en extensión; la puesta en marcha de un Plan para la Edificación Económica y Popular extendida a todas las áreas edificadas, también, al Centro Histórico; el Plan específico para el Centro Histórico; Descentralización Administrativa, con el Proyecto del Centro Direccional.



Figura 32. Bologna. Plan 1970.

se había entendido hasta entonces. Frente a lo “monumental”, como expresión de sus valores patrimoniales, se alza, ahora, el “patrimonio construido”, única manera de recuperarlo, en su totalidad, para la vida urbana. De esta forma, entender el Centro Histórico va a suponer, a partir de ahora, poner el énfasis en la alteración, o destrucción, de su tejido edificatorio y de los espacios urbanos que han sido modificados. El Centro Histórico de Bologna se entiende, en este sentido, “...como una agregación de varias unidades morfológicas, perceptibles a través de la relación continua determinada por el límite de la Estructura Urbana, la Muralla; por el tejido edificatorio constituido por el conjunto continuo de la vivienda; por las emergencias arquitectónicas, grandes edificios públicos; por la expansión iniciada en 1909 con el derribo de la Muralla...”<sup>229</sup>.

La ciudad es entendida como el resultado de un proceso unitario articulado en sucesivas agregaciones de unidades morfológicas, partiendo de una concepción del mundo arquitectónico, siguiendo sus leyes intrínsecas, clasificando sus elementos, entendiendo cómo se forman, cómo se agregan para constituir un

<sup>229</sup> Ver, Cervellati, PL, Scannavini, R. *La Nuova Cultura della Città*. Ob. Cit.

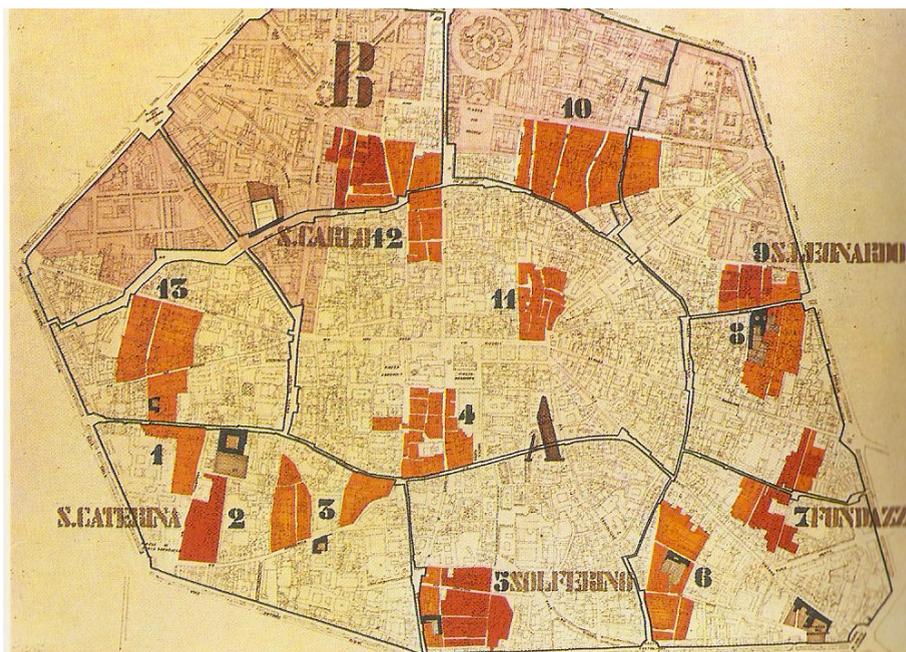


Figura 33. Bolonia. Compartos residenciales a recuperar en el Centro Histórico.

todo. Esto es lo que constituye ese “soporte cultural” que proporciona toda su coherencia a una nueva concepción de lo “edificado” frente a lo “monumental”. El “tipo” sustituye al “monumento”, argumentándose, sin embargo, que “... no es tanto la Tipología lo más importante, sino aquella construcción de modos y de tipos de vivir y de hacer lo que se concreta en edificios similares y repetitivos. Lo importante del análisis de los tipos no es tanto su definición como forma pura, sino concibiéndolos en sus cambios continuos. Concebir la tipología como un continuo formarse de las mismas en estrecha relación con las, a su vez, agregaciones que conforman la estructura general de la ciudad”<sup>230</sup>. El objetivo de este análisis tipológico, como necesario “soporte cultural”, era definir el contenido edificatorio del Centro Histórico para construir, sobre ese contenido, una posible teoría de las funciones, es decir, partir de unas formas dadas, comprendidas en su formación histórica, para asignarles la diversidad de funciones que se demandarían desde un proceso rehabilitador de gran alcance.

El Plan de Bolonia, por tanto, nos ha aportado referenciar la conservación del Centro Histórico a un proyecto de modificación de su desarrollo urbano, abordándose la conservación conjunta de su ambiente físico, la permanencia de su población y la actividad tradicional del Centro Histórico a ella vinculada. La modificación del desarrollo urbano, por su parte, sólo podría llevarse a cabo mediante la intervención directa de la Administración Pública, introduciendo una red de “servicios urbanos” sin alterar el tejido original de la ciudad,

<sup>230</sup> Ver, Cervellati, PL, Scannavini, R. *La Nuova Cultura della Città*. Ob. Cit.

para los cuales, el uso del patrimonio edificado, como conventos, colegios, Instituciones, palacios...etc., resultaba fundamental e imprescindible. Se trataba, en última instancia, de recuperar el Centro Histórico, desde un "proyecto" de transformación del conjunto del territorio municipal.

### **El Plan de 1962 y un ensayo posterior de Rehabilitación Residencial en Roma**

Una última mirada, esta vez, a la ciudad de Roma, nos va a permitir observar cómo, incluso, desde posiciones "no-reformistas", como fue el caso de esta ciudad con la redacción del Plan de 1962<sup>231</sup>, las posiciones disciplinares comprometidas con la conservación del Centro Histórico consideraban que era sólo a través de las determinaciones de un Plan cómo podrían resultar eficaces las medidas a tomar en tal sentido.

Del Plan Regulador General de Roma, que comenzó a elaborarse durante la década de los 50<sup>232</sup>, destacamos las intenciones que lo guiaron, que no eran otras que proceder a la salvaguardia de su Centro Histórico. Para proceder a una empresa semejante, se decía, nada mejor que eliminar, o descentralizar, aquellas actividades y funciones localizadas, hasta entonces, en sus zonas históricas, actividades que estaban contribuyendo al deterioro de su riqueza patrimonial. Fue muy llamativo, en este sentido, que, por los años cincuenta, se planteara la redacción de un Plan General cuyo objetivo fundamental era la salvaguardia de su Conjunto Histórico<sup>233</sup>. Como se explicitaba en la Memoria del Plan, "...la defensa del Centro Histórico es el punto de apoyo del nuevo Plan Regulador, el criterio fundamental que encauza las prescripciones y las tendencias que asumen la reforma y el desarrollo del organismo urbano. Se trata de una defensa activa, acuerdo para preservar de demoliciones y de reformas los edificios tradicionales de la ciudad para conservar no sólo los monumentos históricos aislados, sino la atmósfera misma de los antiguos barrios, a través de una prudente obra de saneamiento y de restauración....el Centro Histórico podrá así ser restituido a las funciones para las cuales resulta idóneo, que son esencialmente culturales, residenciales y de representación. Las actividades direccionales deberán por esto ser nuevas zonas a ellas destinadas con absoluta prioridad respecto a otras operaciones"<sup>234</sup>.

231 Comune di Roma, Piano Regolatore Generale di Roma. Adottato dal Consiglio Comunale in data 18 dicembre 1962. Relazione e Norma de Attuazione, Roma, Ufficio Speciale del Piano Regolatore, 1962, 1

232 Nos hemos servido del Documento, "Esame della situazione urbanistica di Roma como premessa allo studio del nuovo Piano Regolatore", 1955, que se encuentra en el Archivo del Plano Regulador, Sede del EUR, Roma, manuscrito muy probablemente elaborado por Piccinato.

233 Excepción de Asís, y sin el pensamiento reformista elaborado, aunque casi coincidente en el año de su aprobación.

234 "Piano Regolatore Generale. Adottato dal Consiglio Comunale in data 18 dicembre 1962", Ob. Cit. Ver, Álvarez Mora, A. "Decentralization as a Territorial Strategy in the Planning Process of Post-Fascist Rome (1953-1959)". En *Urbanistica*, nº 149, Roma, Istituto Nazionale di Urbanistica, 2012.

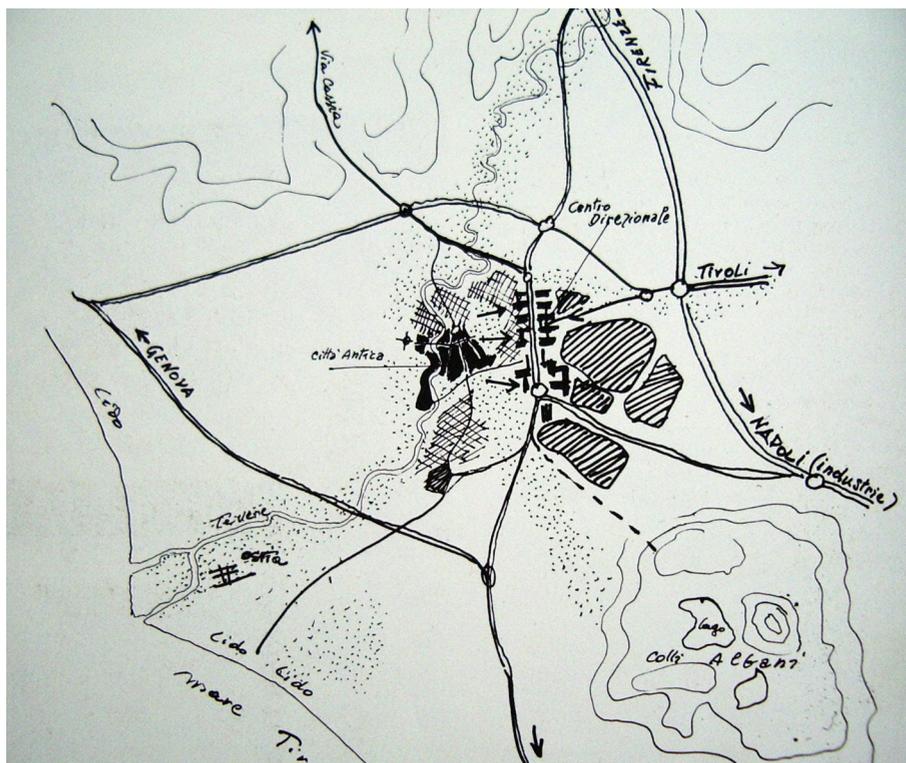


Figura 34. Roma. Esquema de Piccinato para descentralizar el Centro Histórico. 1948.

Este proceder tenía su justificación, ya que tras la “centralización abusiva” de que había sido objeto el Centro Histórico de Roma durante el Fascismo, la ciudad post-fascista, cuya expresión espacial fue el Plan de 1962, se va a orientar, decimos, hacia la “descentralización”, evitando, para aquel, actividades y funciones de “centralidad”, sobre todo, las de carácter económico-social, ya que eran estas actividades la causa de la degradación y deterioro que sufría el Centro Histórico, apostando, como alternativa, por aquellas otras funciones más acordes con su papel como “espacio institucional-representativo”<sup>235</sup>.

235 En el punto de mira y referencia de este cambio de perspectiva, que no evita una cierta continuidad histórica, aparece la personalidad de Luigi Piccinato y sus planteamientos para proceder a la elaboración del Plan que fue aprobado en 1962. En 1928, en el I Congreso Nacional de Estudios Romanos, Piccinato expone, por primera vez, estas cuestiones, en una ponencia titulada “Idee e linee fondamentali per un Piano Regolatore di Roma”. Este Plan Regolatore, argumenta Piccinato, tendría que redactarse con el objetivo de, “...conservar la parte antigua de la ciudad, en su carácter y en su ambiente...se trata de sanear esta parte de la ciudad con pocas demoliciones, y con “diradamento”...las “aperturas viarias” necesarias, en la parte antigua de la ciudad, se harán sólo subordinándolas al nuevo centro de la ciudad siguiendo la fibra edificatoria existente”. El término “diradamento” fue sugerido, por primera vez, por G. Giovannoni. Con ello, quería indicar que las actuaciones en los tejidos urbanos históricos deberían orientarse tratando de eliminar, en el interior de cada “manzana”, o “isolato”, todos aquellos elementos edificatorios que habían contribuido a aumentar la densidad de ocupación del suelo.

Ver, F. Malusardi, “Luigi Piccinato e l’urbanistica moderna” (Rome, Officina 1993). First published in *Atti del I Congresso Nazionale di Studi Romani* (Vol II, Roma 1929).



Figura 35. Roma. Esquema INU.1949.

Ahora bien, este uso propuesto para el Centro Histórico, de cara a cumplir funciones exclusivas de “representación”, sólo era posible si se “reconstruían”, en otro lugar, aquellas otras funciones que, según los redactores el nuevo Plan, estaban impulsando su deterioro y degradación, funciones que, descentralizadas a tal fin, conformarían lo que se llamó como “asse attrezzato”<sup>236</sup>. Eje que estaba llamado a recorrer el Este de la ciudad, es decir, el lugar donde, en los últimos años, se produjo la mayor concentración de población como consecuencia, entre otros hechos, de las “borgatas”<sup>237</sup> fascistas allí concentradas, las cuales estaban vinculadas con la “desertificación social” vivida por el Centro Histórico. La insistencia en dicha “descentralización” es, prácticamente, el “leitmotiv” del documento citado. “La estructura del centro, se dice en dicho documento, se adapta a la amplitud de la ciudad, en la medida de lo posible, en un sistema poli-céntrico, favoreciendo el proceso de desplazamiento en curso, provocando el deslizamiento de algunas de las funciones hacia áreas que, a pesar de estar conectadas en un solo organismo con el centro histórico, dejan a éste sólo aquellas

236 La idea es fortalecer el sector Este de la ciudad creando nuevas “áreas de centralidad” relacionadas entre sí a través de una arteria urbana, una “grande arteria di scorrimento”, que recorre dicho sector de norte a sur. En dicho recorrido va recogiendo, articulándolas entre sí, las diferentes “vías consulares” que han estructurado, históricamente, dicho territorio, posibilitando, en función de todo ello, la materialización de nuevos centros alternativos a la “centralidad” que, hasta entonces, se acumulaba, de forma preponderante en los espacios tradicionales.

237 Complejos periféricos que se construyeron para hacer frente a la eliminación de la población del Centro Histórico como consecuencia de las demoliciones promovidas por el fascismo.

actividades para las que es insustituible, como turismo, cultura, actividades comerciales particulares...etc., liberándolo de aquellas que no corresponden a su fisonomía y su sistema viario”<sup>238</sup>.

El asentamiento de la mayoría de la población en el sector Este de la ciudad condicionó, decimos, la decisión adoptada a propósito de hacia donde habría que desplazar las nuevas funciones de “centralidad”. Roma contaba, hacia 1951, con 1.657.598 habitantes, de los que 421.380 se localizaban en el Centro Histórico, y unos 966.571 fuera del recinto amurallado, la mayoría de los cuales se asentaban en el Este de la ciudad. El resto habitaba el llamado “suburbio” y el Agro Romano<sup>239</sup>. Entre el Este y el Oeste se repartía una población desigual, casi un millón de personas en el Este, casi medio millón en el Oeste. Por otro lado, la superficie ocupada en el Este era de 1.265 hectáreas, frente a las 744 que conformaban el Oeste de la ciudad<sup>240</sup>. Y, en medio de todo esto, el Centro Histórico perdiendo población día a día<sup>241</sup>.

Es importante resaltar el razonamiento que hace Piccinato por relacionar los problemas-contradicciones presentes en el Centro Histórico con los procesos espaciales de producción periférica, hasta el punto de argumentar que, “... los problemas del Centro Histórico comienzan en la periferia. Es precisamente de la distribución edificatoria de los nuevos barrios y sus conexiones donde comienzan los problemas de la parte central de la ciudad”. Las soluciones a los mismos, diríamos, también comienzan por la periferia. El problema se presenta, sin embargo, cuando se sostiene que ese “centro urbano” dejará de sufrir las agresiones que impulsan su degradación cuando se vea reducido a un “espacio de representación”. Para lo cual, las actividades que lo degradan tendrán que desplazarse a ese “*asse attrezzato*” que se propone al Este de la ciudad.

Esta primera opción para la ciudad de Roma tras la experiencia del fascismo, a pesar de no inscribirse en el “pensamiento reformista” auspiciado por Campos Venuti, recoge, sin embargo, la idea de abordar la conservación del Centro Histórico en el marco de un Plan de Ordenación. Sin embargo, al designarle a éste último funciones exclusivas de representación, restándole capacidad para asumir cierta cotas de responsabilidad en la resolución de aquellos otros problemas que afectaban a la ciudad en su conjunto, como vivienda, equipamientos, movilidad...etc., hizo de la conservación prevista una tarea que

238 Documento de Piccinato. EUR. “Esame della situazione urbanistica di Roma como premessa allo studio del nuovo Piano Regolatore”. Ob.Cit.

239 “Análisis e computo delle aree e zone del Piano Regolatore Generale 1959”. *Ufficio Speciale Nuovo Piano Regolatore*. 1961.

240 Paolo Visentini, “La formazione dell’Abusivismo nel Territorio Romano”, en *USRP Documenti 1*, Comune di Roma, 1981.

241 “...en Roma continua produciéndose un continuo “abusivismo” periférico, ligado, todo ello, no a causas demográficas, no a causa de fenómenos que reclaman una vivienda, sino a aquellos otros fenómenos que tienen que ver con la expulsión de residencia de las zonas centrales. Estas zonas han seguido perdiendo población. Y, entre 1951 y 1961, la pérdida había sido del 35%”. Ver, Stefano Garano, “El Proceso di Urbanizzazione del Territorio Romano”, en *USRP Documenti 1*, Comune di Roma, 1981.

contribuyó más a su aislamiento como "espacio de clase" que a su integración en la ciudad. Mucho más, en la medida en que el "*asse attrezzato*", concebido como vía de comunicación de tráfico rodado, contribuyó a que el Centro Histórico se convirtiese en el lugar donde la intensidad de tráfico exterior al mismo acabase engulléndolo en sus redes. Sus "funciones de representación" así lo exigían.

Será, sin embargo, treinta años después de la aprobación de este Plan de 1962, en la década de los años 90, cuando se formularon nuevas propuestas para la ciudad de Roma, esta vez, de riguroso matiz "reformista", en el marco, todo ello, de la revisión del Plan citado. Ocasión en la que volvemos a encontrarnos con Campos Venuti, esta vez, en su calidad de asesor del nuevo Plan de Roma que comenzó a elaborarse.

Con este nuevo Plan se trataba de reformar la disciplina urbanística vigente desde 1962, superando radicalmente el modelo de Bolonia para los Centros Históricos, aunque conservando sus principios generales, es decir, "...una protección integral de los tejidos urbanos del pasado y el convencimiento de que tal objetivo sólo es posible en el marco de un Plan Urbanístico que afecte a todo el municipio"<sup>242</sup>.

El primer aspecto innovador, por lo que se refiere a lo formulado para el Plan de Roma, fue la superación de los límites espacio-temporales del modelo boloñés. En Bolonia, en efecto, se limitaba su atención cultural y operativa al "centro histórico", entendido como una parte de la ciudad construida antes de la revolución industrial, límite que se suele definir por las murallas. De esta forma es cómo se ha madurado "...la nueva locución de 'Ciudad Histórica', con la que se quiere sancionar la superación de los límites espacio-temporales fijados en la revolución industrial por la definición precedente de 'Centro Histórico', y todo esto sin abrir realmente una disputa filológica entre centro y ciudad, que no existe, usándose los dos términos para expresar dos conceptos distintos"<sup>243</sup>. Lo que ha sucedido es que la misma base analítica que garantizaba, desde hace años, la validez cultural del modelo boloñés, ha sufrido un proceso evolutivo, ya que "...los primeros estudios sobre tipologías de las unidades edificatorias han generado los estudios posteriores sobre tipologías de los tejidos urbanos". La cuestión es que no ha sido posible limitar la atención a los tejidos urbanos ciñéndose al recinto de las murallas, descubriéndose que, más allá de estas, el interés de la salvaguardia se desplazaba desde la conservación de la simple unidad edificatoria al mantenimiento de las características generales que constituyen el valor de los tejidos urbanos realizados después de la revolución industrial.

---

242 Campos Venuti, G. "Evolución del concepto urbanístico de conservación de la Ciudad Histórica. El nuevo Plan de Roma". Ob. Cit.

243 Campos Venuti, G. "Evolución del concepto urbanístico de conservación de la Ciudad Histórica. El nuevo Plan de Roma". Ob. Cit.

Esto es a lo que se refiere Campos Venuti, cuando habla de superar el concepto de “Centro Histórico” por el de “Ciudad Histórica”. “No se trata, nos dice, de una simple extensión temporal de los valores históricos, ni un nuevo alargamiento de su perímetro, sino una necesidad de reconocer, más allá de los confines de la muralla, lugares, también, históricos que, de forma difusa, se articulan en el territorio de la ciudad y del campo, de remota fundación e implantación, también, de reciente formación, que expresan indiscutibles valores objeto de salvaguardia y valoración. Se supera la óptica defensiva, aquellas posiciones que atendían exclusivamente al objeto en sí, al singular artefacto históricos, artístico o monumental, afirmándose el valor y sentido de conceptos como relaciones y contexto, el complejo y estratificado espacio”.

La ampliación de la política urbanística de conservación, como era lo que se estaba planteando en Roma, suponía la definición de un modelo científico y de gestión mucho más complejo que aquel, exclusivamente preceptivo, creado para el modelo de Bolonia, el cual estaba sólo referido a su Centro Histórico. “Esto representa, nos dice Campos Venuti, la segunda innovación del modelo romano...del análisis tipológico de cada edificio se pasa a una lectura de los distintos tejidos urbanos y de sus procesos de formación, caracterizados por reglas precisas de solidaridad física de los edificios y por reglas de relación con sus trazados y espacios abiertos”. Este nuevo concepto de extiende desde el Centro Histórico tradicional a la Ciudad Histórica entera, y a medida que se avanza hacia la periferia la presencia difusa de barrios concebidos de modo unitario, productos, quizá, de un Plan, temporalmente coetáneos, indica una creciente homogeneidad histórico-morfológica de los tejidos, a menudo coincidente con “partes urbanas” enteras.

La tercera innovación del Plan de Roma, con respecto al de Bolonia, hace referencia a la redacción de instrumentos urbanísticos de mayor alcance que los que se derivan de “intervenciones directas”<sup>244</sup>. Y es en base a esta tercera innovación cómo se introduce el concepto, en términos espaciales, de los llamados “ámbitos estratégicos”<sup>245</sup>, es decir, de zonas urbanas que “...aparecen como áreas-problemas, para las cuales hace falta definir una auténtica política de intervención, no bastando sólo con disponer de instrumentos urbanístico-constructivos”<sup>246</sup>. Este aspecto innovador encierra una estrategia basada, según

---

244 “La lectura de los tejidos urbanos es la base fundamental para la construcción de una normativa cuyo fin sea generalizar la ‘intervención directa’ para la mayoría de los tejidos y de los espacios abiertos de la Ciudad Histórica”. Campos Venuti. Ob. Cit.

245 Se supera, en este sentido, una óptica defensiva, aquellas posiciones que atendían exclusivamente al objeto en sí, al singular artefacto históricos, artístico o monumental, afirmándose el valor y sentido de conceptos como relaciones y contexto, el complejo y estratificado espacio. Cambiar el Perímetro, el contexto y el contenido de la Ciudad Histórica, perímetro como articulación, ahora, de “ámbitos estratégicos” que definen grandes opciones morfológicas, funcionales e infraestructurales, en torno a algunos “signos” o “señas”, que pueden desarrollar, protagonizar, un relevante papel en la consolidación y valoración de la forma urbana. Ver, “La Città Storica el il Nuovo Piano Regolatore”. Comune di Roma, Dipartimento alle Politiche del Territorio, Ufficio Nuovo Piano Regolatore. 2002.

246 Ver, Dipartimento alle Politiche del Territorio. Ufficio Nuovo Piano Regolatore. “La Città Storica el il Nuovo Piano Regolatore”. STA Piano por Roma. Ricerche sulla Città Storica e Consolidata. Coordinador Carlo Gasparini.

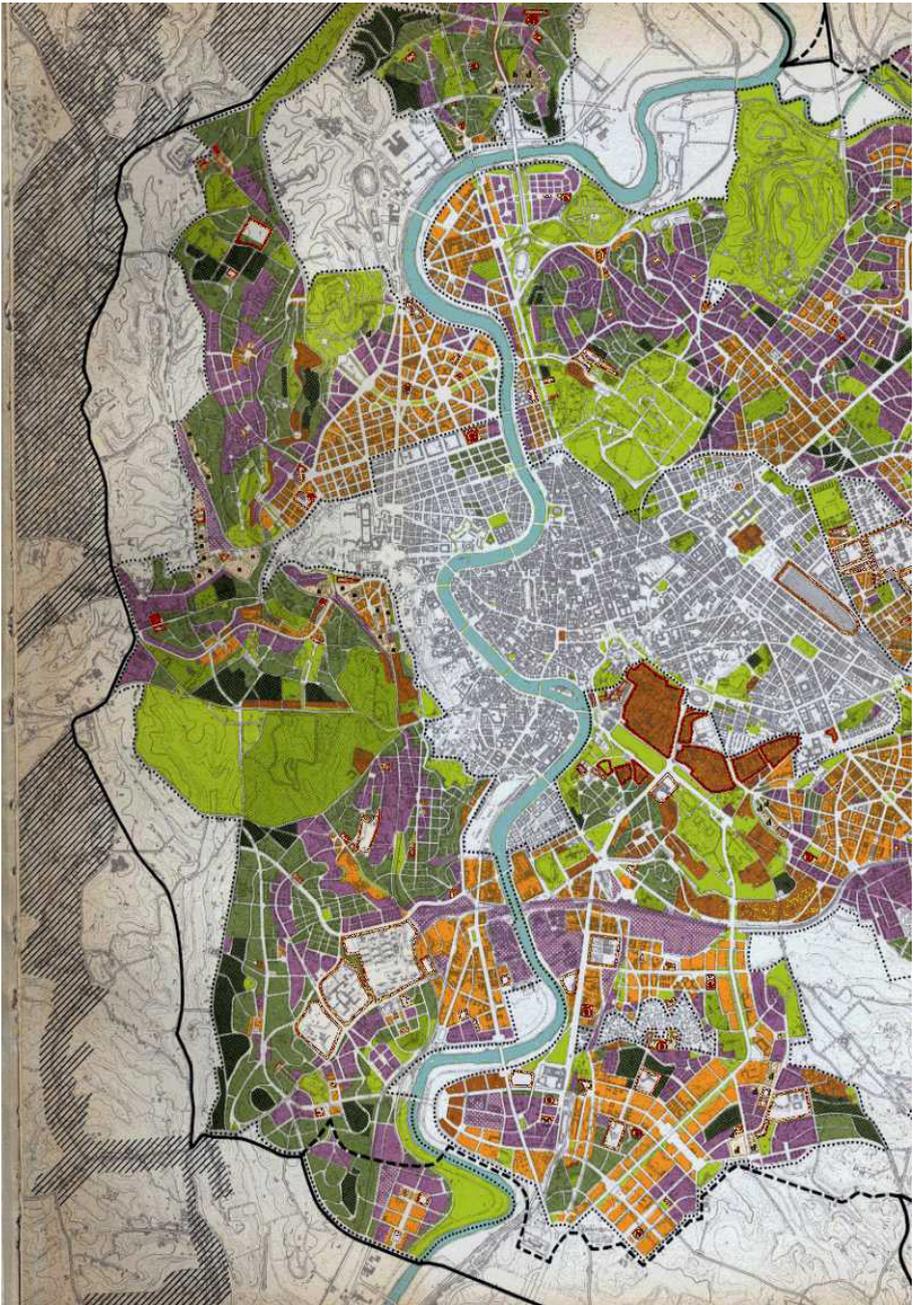


Figura 36a. Roma, 2003. Del Centro Histórico a la Ciudad Histórica. La yuxtaposición de los "Ámbitos Estratégicos" como alternativa al Centro Histórico.

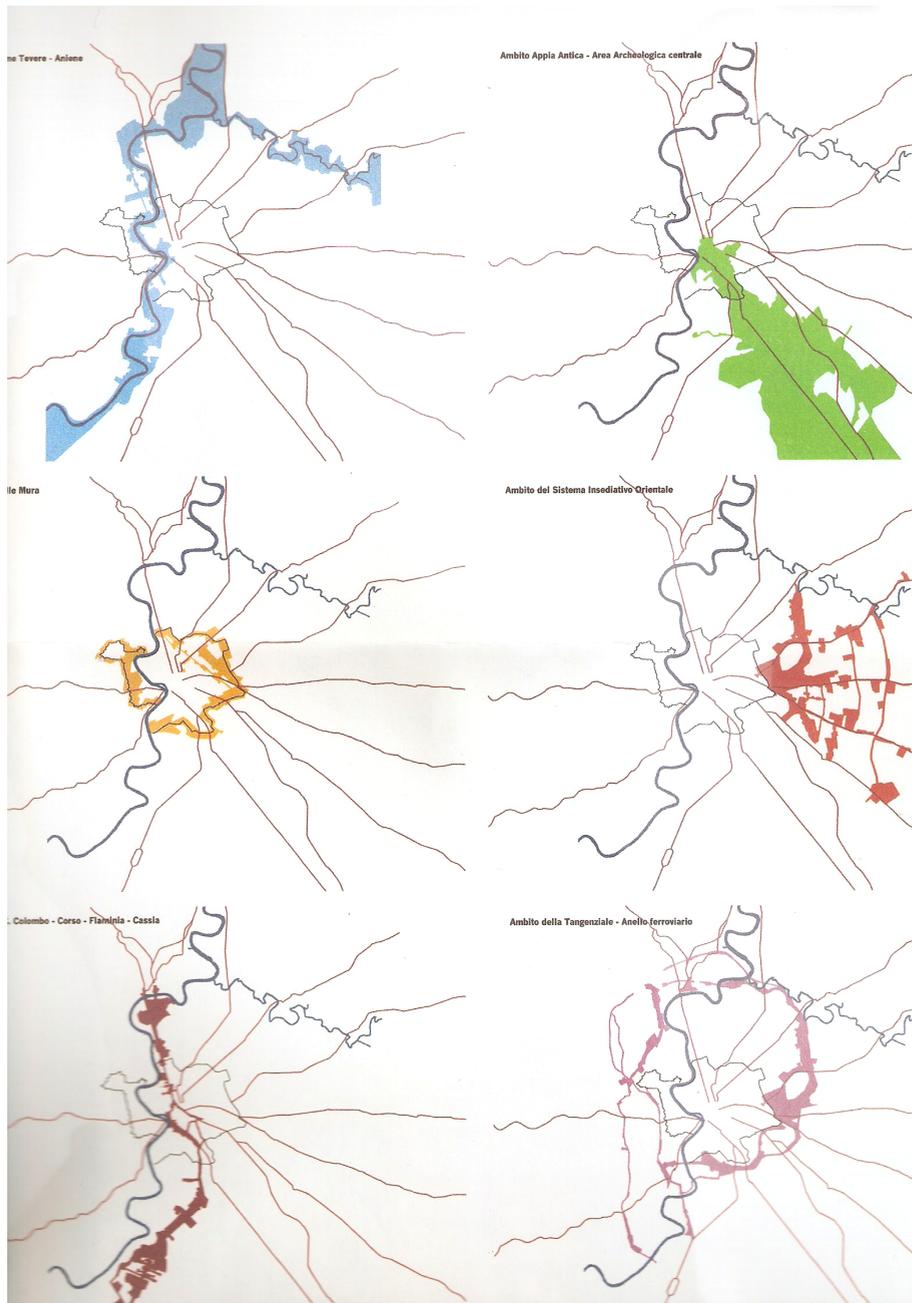


Figura 36b. Roma, 2003. Del Centro Histórico a la Ciudad Histórica. La yuxtaposición de los "Ámbitos Estratégicos" como alternativa al Centro Histórico.

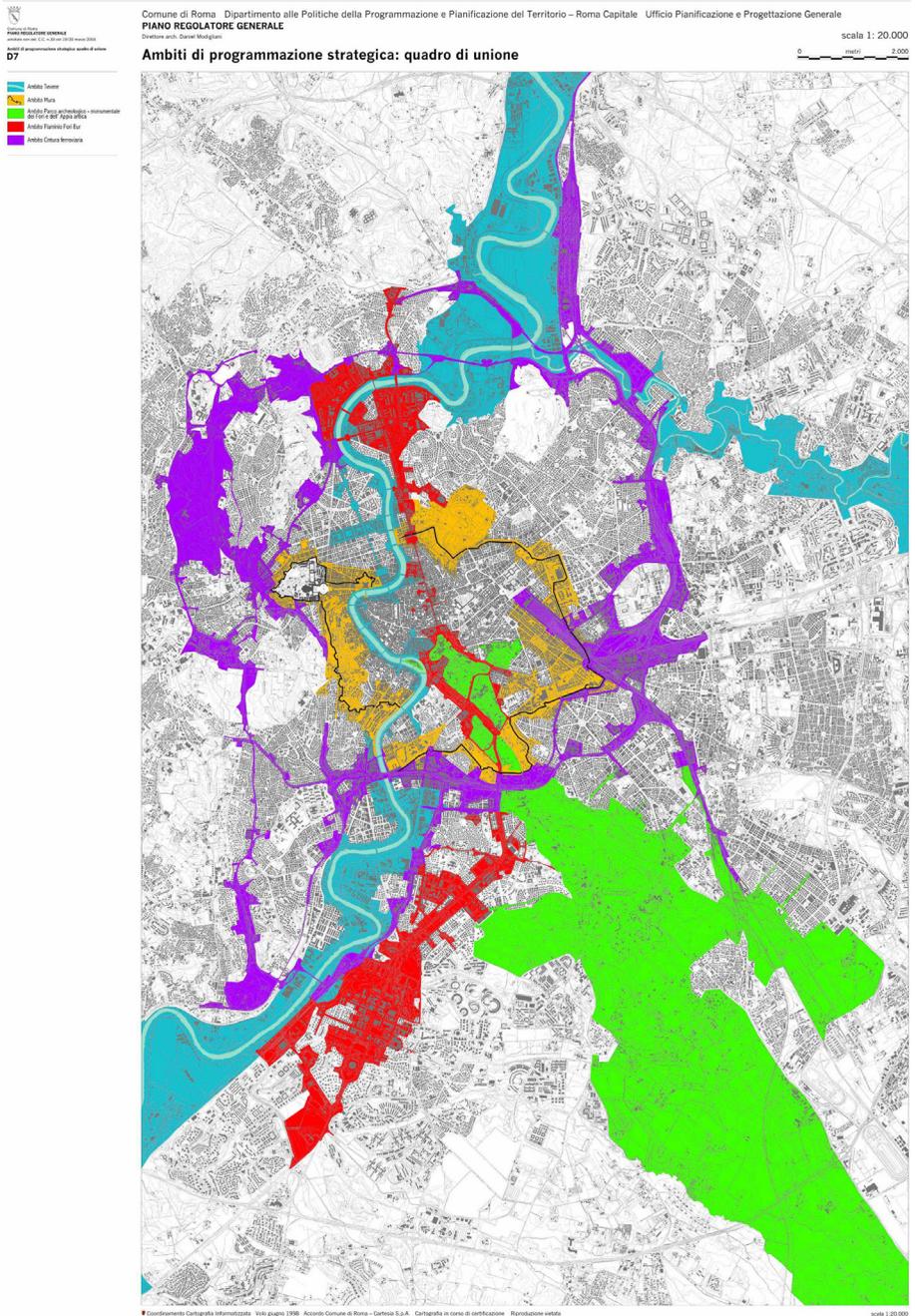


Figura 36c. Roma, 2003. Del Centro Histórico a la Ciudad Histórica. La yuxtaposición de los “Ámbitos Estratégicos” como alternativa al Centro Histórico.

Campos Venuti, en la contención de la expansión de los asentamientos, en la recalificación dirigida a la mejora urbana, sin olvidar un radical tratamiento dirigido a conseguir, mediante una movilidad basada en medios metro-tren, una alternativa al transporte actual, de uso predominante del coche.

Pero, a pesar de que con la instrumentalización de estos “ámbitos estratégicos” se pretende dotar a la Ciudad Histórica de Roma de cotas de “servicios” que hagan frente a la “complejidad” perdida, las tendencias en ella operantes juegan en su contra<sup>247</sup>. El Plan de 2004, pensamos, no ha tenido más remedio que aceptar esta conclusión histórica. De ahí la ausencia de una política de recuperación de sus “valores sociales”, para seguir apostando, esta vez, desde los llamados “ámbitos estratégicos”, por afianzar su carácter, casi exclusivo, como “espacio de representación”.

Si nos referimos, por ejemplo, al “Ambito di Programmazione Strategica Mura Aureliane”<sup>248</sup>, uno de los “ámbitos estratégicos” que ha sido objeto de consideración, su cometido es “...articular la ciudad existente en sus diferentes sistemas de funcionamiento especializado, la ciudad museo, la ciudad turística, la ciudad política, con particular atención a la necesidad de racionalización del complejo de sus circuitos de relaciones y fruiciones”.

Al final, el Plan del 2004 optó por “recuperar” la periferia, dotándola de todos aquellos “servicios” de los que carecía, dejando el Centro Histórica al cuidado de los que pueden asumir su mantenimiento por su condición de clase.

El Centro Histórico de Roma, la Ciudad Histórica como nuevo término utilizado, no ha conocido, en los últimos años, una recuperación que implicase a su población residente, la cual no ha dejado de disminuir drásticamente, produciéndose, en contrapartida, su irresistible ascensión como “espacio de representación”<sup>249</sup>.

A este proceso, sin embargo, le cabe una excepción, la que se produjo durante los últimos años de la década de años 70, coincidiendo con los Gobiernos Municipales que lideraron Argán (1976/79) Pietroselli (1979/81). Se llevó a cabo, por primera y única vez, una experiencia pionera empeñada en la recuperación y puesta en valor de su Centro Histórico. La arquitecta paisajista, Vittoria Calzolari, tuvo un papel fundamental, en su calidad de Asesora en estas tareas, emprendiendo un gran proyecto que afectó al conjunto del Centro Histórico y en el que se combinaba una “recuperación físico-espacial” con “recuperación

247 Entre otros, la pérdida constante de su población. El Centro Histórico, el espacio amurallado, representaba, tan sólo, un tercio de la superficie total de la ciudad, casi mil quinientas hectáreas, comprobándose una pérdida muy importante de su población, pasando de 420.000 habitantes, en 1951, a 160.000 a final de los años setenta.

248 Comune di Roma, Ufficio per la Città Sorica, “Il Parco delle Mura. Un percorso che ritorna città”.

249 Ver, Álvarez Mora, A. “La irresistible ascensión del Centro Histórico de Roma como espacio de representación”. En, *Reuso Roma 2021. Roma, Capitale d'Italia 150 anni dopo*. Volume Primo, “Centri storici urbani...”. A cura di Calogero Bellanca e Susana Mora Alonso-Muñoyerro. Roma, Artemide, 2021.

económica y social”, sin olvidar las vinculaciones de ambas con un gran tentativa por hacer de la “recuperación cultural” el aglutinante de este gran proyecto. Una propuesta denominada “Programa de Zonas y de Planes de Rehabilitación y de Puesta en Valor”<sup>250</sup> se puso en marcha, en 1980, para proceder a la recuperación del Centro Histórico de Roma, más allá de las connotaciones que, hasta entonces, lo habían considerado como un “espacio de representación”. Se establecieron “Sectores de Intervención prioritarios” y hasta 20 Planes de Rehabilitación. Se seleccionaron las zonas a intervenir por cuestiones que tenían que ver con problemas de vivienda, equipamientos, terciario, servicios socio-culturales...etc.

Las razones que se esbozaron, para llevar a cabo este Programa, tenían que ver con problemas reales detectados, entre los que destacaban: “La necesidad de una recuperación cultural, vinculada tanto a la actividad como a los lugares; la eliminación del despilfarro, también económico, debido al abandono, a la subutilización y a la progresiva degradación de un patrimonio, de viviendas, palacios, servicios, monumentos, lugares de trabajo; y para bloquear el vaciamiento demográfico progresivo de una parte de la ciudad y la degradación de su estructura social, con repercusiones en el conjunto de la ciudad, no sólo en el Centro Histórico”<sup>251</sup>.

Lo más destacado de esta propuesta fue considerar la “rehabilitación residencial” no como una alternativa que se basta a si misma, planteándose, por el contrario, en un sentido integral, es decir, compartiendo espacio con aquellas otras actividades y servicios sin los cuales no sería posible una residencia permanente en un lugar. Esta fue la razón de ser del proyecto de rehabilitación residencial emprendido en el barrio de Tor di Nona<sup>252</sup>, situado en pleno Barrio del Rinascimento de Roma. La intervención comenzó en 1977/78, constituyéndose como una iniciativa municipal, y con el objetivo de crear alojamientos sociales en el centro de Roma. La restauración-recuperación fue concebida, decimos, como un proyecto integral, en el que se contemplaron residencias, equipamientos, servicios sociales, actividades económicas de tipo artesanal y actividades culturales-educativas. Se llegaron a restaurar 113 alojamientos, con 441 vanos<sup>253</sup> y 42 locales artesanales, incluyendo en la propuesta un centro de asistencia para ancianos, un centro cultural para actividades sociales, una escuela maternal, elemental y media, y ambulatorio. Se entiende, por tanto, que recuperar una zona histórica, restaurando las viviendas existentes, para ofertarlas como viviendas populares para la población residente, o para aquella otras de rentas similares,

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

251 Ver, Calzolari, Vittoria. “Protection et mise en valeur du patrimoine architectural-Tutela e rivitalizzazione del patrimonio architettonico. La mise en valeur du Centre Historique-La riqualificazione del centro storico”. En, *Paris-Projet*, Paris-Roma, Roma-Parigi. Número 23/24.

252 Se trata de un conjunto de islotes, manzanas, que se encuentra en el Lungotevere Tor di Nona, en el Barrio del Rinascimento, entre el Ponte S. Angelo y el Ponte Umberto I.

253 En Italia, y en la legislación urbanística, se asigna la palabra “vano” para expresar el número de estancias, o habitaciones, que se manifiestan a través de una ventana exterior. 441 vanos serían, por tanto, otras tantas estancias o habitaciones.

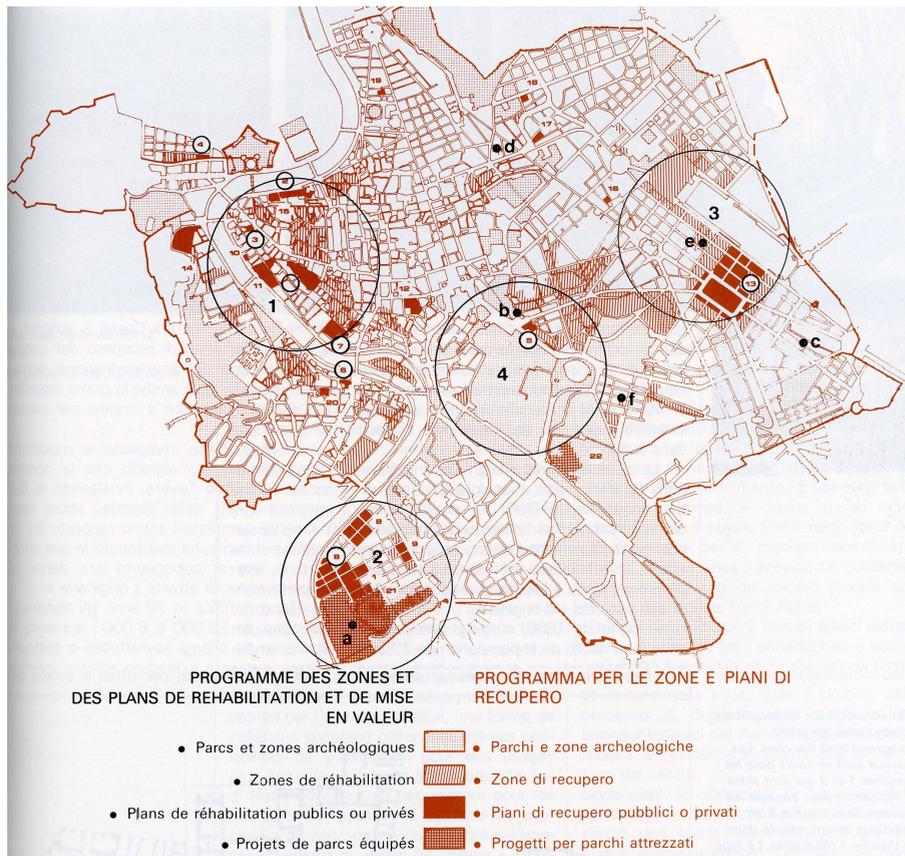


Figura 37. Roma. Alternativa Centro Histórico y Rehabilitación Tor di Nona. Calzolari 1979/80.

implica recuperar aquellos otros ámbitos espaciales que sirvan de asiento para los servicios que hagan posible la vida en dicho lugar. La residencia, por si sola, no garantiza la recuperación y puesta en valor de los Centros Históricos.

Por lo que se refiere a las recuperaciones residenciales programadas, los criterios seguidos se han basado en presupuestos que entienden que, "La Rehabilitación es una elección cultural y económica, también política, y una manera diferente de conducir el desarrollo de la ciudad. No se puede decir que el objetivo de la Rehabilitación se afirme como espontáneo, o que pueda ser considerado como un programa más, entre otros, para ordenar la ciudad"<sup>254</sup>.

En esta ocasión, por tanto, la excepción confirmó la regla, que no era otra, que no ha sido otra, que considerar el Centro Histórico como ámbito exclusivo y excluyente en el contexto de una producción espacial que entiende la ciudad como "producto", como "mercancía", lejos de su consideración como "espacio de reproducción social". Para lo cual, hay que aislar a la Ciudad Histórica frente a la "ciudad real", haciéndola partícipe de esta en la medida en que se "limpia" y "vacía" de su población originaria. Encuentro necesario de la "ciudad real" con la Ciudad Histórica, para extraer y extender, dada su condición ineludible de "centro", sus "valores de renta". La Ciudad Histórica se aísla para destacarla, irradiando sus valores más allá de la misma.

---

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



## **Segunda Parte**

# **LOS PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN EN LOS CENTROS HISTÓRICOS**

Una visión general de conjunto a lo largo de la  
geografía española



## V. LAS VINCULACIONES TERRITORIALES QUE IMPLICAN A LOS CENTROS HISTÓRICOS. DINÁMICAS INMOBILIARIO-DEMOGRÁFICAS QUE AFECTAN AL TERRITORIO DE LA CIUDAD

La recuperación de los Centros Históricos, planteada, hasta ahora, como una cuestión puramente “patrimonial”, desde perspectivas, por tanto, que los observan como “piezas” dotadas de exclusivos valores artísticos, tendría que abordarse desde aquellas otras posiciones que los impliquen en presupuesto más amplios de índole territorial. Sería la única manera de vincular sus “recuperaciones” a un uso racional de los mismos, es decir, haciéndolos partícipes de alternativas concretas que impliquen a todo el territorio de la ciudad, superando su condición decimonónica de “ámbitos acotados”, ya sea porque en ellos se aposenta la pobreza, o por su “exclusividad de clase”. En cualquier caso, comportándose como lugares apartados del resto de la ciudad, vinculados consigo mismos, contribuyendo, con ello, al fortalecimiento de desequilibrios urbanos y territoriales. Esta es la cuestión que habría que superar

Hasta ahora, en efecto, las posiciones que se han adoptado para entender qué representan los Centros Históricos y cómo habría que abordar, decimos, su posible “recuperación”, se han reducido a considerarlos como “espacios aislados”, donde cabían emprender toda una serie de intervenciones encaminadas a “reconvertirlos” en lugares exclusivos, ya sea desde un punto de vista funcional, económico o social. De esta forma, no se concebían cómo ámbitos espaciales con capacidad para afrontar alternativas urbanísticas que importasen a la ciudad en su conjunto. No se entendían, aún no se siguen entendiendo, como “barrios” a los que les cabría un tratamiento muy semejante como el que se aplica a aquellos otros que conforman el resto de la ciudad. Sus implicaciones territoriales, en este sentido, no se han tenido en cuenta a la hora de proceder a concretas “recuperaciones”, en contraposición con aquellas otras intervenciones urbanísticas, aplicadas al resto de la ciudad, para cuya definición, sí se ha considerado conveniente, en el mejor de los casos, establecer vinculaciones entre la ciudad y su territorio.

Ha sido, y sigue siendo, esta desvinculación entre Centro Histórico y ciudad lo que ha acarreado gran parte de los desequilibrios que caracterizan a ésta última. Un tratamiento especializado y exclusivo para ciertos sectores urbanos, calificados, o clasificados, como “especiales”, en nuestro caso, como Centros Históricos, ha supuesto, como práctica muy habitual desde hace ya mucho tiempo, introducir, en el marco del comportamiento general que caracteriza a la ciudad y al territorio, “patologías” no deseables que aumentaban, aún más, las

desigualdades que sustentan al “modelo urbano” que proporciona toda su lógica al “proceso de producción espacial” que el capital exige al territorio<sup>255</sup>.

Esta condición de “exclusividad”, que suele caracterizar, en general, al espacio de los Centros Históricos, se está manifestando, sobre todo, y es así cómo podemos observar este fenómeno, desde la capacidad de “acogida residencial”<sup>256</sup> que son capaces de desarrollar. Analizando, en este sentido, los procesos de “producción residencial” que se han ido implementado en los núcleos urbanos que contienen un Centro Histórico declarado como tal, estaremos en condiciones de valorar dicha “acogida”, así como la “exclusividad” que han podido desarrollar y, todo ello, teniendo en cuenta sus vinculaciones, o sus distanciamientos, con respecto a la ciudad y al territorio que constituyen sus marcos espaciales de referencia.

Estos procesos de “producción residencial”, en este sentido, constituyen una “piedra de toque” sumamente interesante para detectar cómo se están manifestando, en el conjunto del territorio, procesos concretos de “segregación socio-espacial”, así como la agudización de los mismos por el hecho de que se fomenten, como consecuencia de ello, como “espacios exclusivos”.

Las prácticas inmobiliarias comprometidas con estos procesos de “producción residencial”, su programación y materialización espacial, han actuado como impulsoras del desarrollo urbano, como mecanismos de “colonización territorial”<sup>257</sup>, estableciendo directrices a seguir por dicho desarrollo y determinando diferencias espaciales referidas, sobre todo, al contenido social de aquellos ámbitos geográficos sobre los que se actúa. Estamos hablando de concretas “promociones inmobiliarias”<sup>258</sup> como mecanismos con capacidad para realizar pautas de ocupación espacial, también, como “estrategias de segregación”. Establecen directrices de crecimiento, configurando, al mismo tiempo, su contenido de clase.

De entre todos los ámbitos urbanos que conforman la “geografía de la ciudad”, el Centro Histórico se presenta como un lugar clave y determinante para entender lo que podríamos llamar el proceso de “colonización territorial” al que se ve sometida la ciudad en su conjunto, lo que desemboca, a su vez, en la

---

255 Se trata del “modelo urbano de la renta del suelo”, para cuyo conocimiento nada mejor que los libros, ya clásicos, de Lipietz, Alain. *Le tribut foncière urbain*, Paris, Maspero, 1974; de, Vieille, Paul. *Marché des Terrains et Société Urbaine. Recherche sur la ville de Tehran*, Paris, Anthropos; Harvey, David. *Urbanismo y desigualdad social*. Madrid, Siglo XXI, 1977, edición original de 1973; de, Campos Venuti, G. *La Administración del Urbanismo*, Barcelona, Gustavo Gili, 1971, edición original de 1967.

256 Importancia de la “acogida residencial”, por encima de cualquier otra variable, para entender lo que ha sucedido en estos ámbitos históricos, donde lo más significativo ha sido la constante pérdida de población, fenómeno que ha facilitado su reconversión en “espacios exclusivos de clase”.

257 Nos referimos a los procesos de extensión de la ciudad ocupando terrenos, hasta entonces, “no urbanizados”, y respondiendo, por lo tanto, a lo que Campos Venuti llama captación de “rentas absolutas”. Ver, *La Administración del Urbanismo*, Ob. Cit.

258 Ver, Leira, E; Gago, J; Solana, I. “Madrid: Cuarenta años de crecimiento Urbano”. En *Revista Ciudad y Territorio*, números 28/29, 1976.

realidad de una “estructura segregada” como denominador común de la misma. Consecuencia, todo ello, de esas “promociones inmobiliarias residenciales” que se reparten y distribuyen por el conjunto del “territorio segregado”, el Centro Histórico entre otros.

Si una porción de estas “promociones de vivienda” se encauzan hacia estos lugares históricos, suelen expresar lo más selecto de las mismas, hecho este que va a condicionar el carácter de aquellos otros productos inmobiliarios residenciales que se localicen en el resto del territorio urbano. Una “política residencial selectiva” para el Centro Histórico, en este sentido, impulsa “segregación” en la medida en que dicha exclusividad selectiva marca valores inmobiliarios de referencia que ocupan el punto más alto de una jerarquía piramidal que define, para el conjunto de la ciudad, una determinada estructura socio-espacial de clase<sup>259</sup>.

En el caso de que específicas “promociones inmobiliarias residenciales”, aplicadas al conjunto de la ciudad, no contribuyan a garantizar la vivienda en el Centro Histórico, al no estar implicadas en procesos de “rehabilitación” programados a tales efectos, la probable presencia en dichos ámbitos de un patrimonio arquitectónico de calidad impulsará, de manera indiscriminada y sin programa alguno, específicas acciones inmobiliarias llevadas de la mano de agentes inmobiliarios interesados en operaciones de “calidad”, produciéndose, de esta manera, un fortalecimiento del carácter exclusivo de dichos lugares. Esta vez, dicha exclusividad se produce al margen de “políticas de vivienda”<sup>260</sup> que afectan al resto del territorio urbano, instrumentando, por el contrario, la puesta en valor de artefactos residenciales en desuso, o de otro tipo, para reconvertirlos en viviendas de lujo o en otros productos inmobiliarios de calidad, favorecido, precisamente, por el abandono de que ha sido objeto el Centro Histórico, no sólo por parte de sus habitantes originarios, actividades tradicionales de todo tipo... etc., también, por la una ausencia de una “política de recuperación” que no se ha contemplado como tal.

Un caso muy común es el que nos muestra aquellos Centros Históricos abandonados que, eso sí, se encuentran en expectativas para ser reocupados en función de una práctica de clase. Se trata de ámbitos espaciales reconocidos por sus valores históricos pero que se encuentran en un avanzado estado de degradación, como consecuencia de un abandono forzado, al que se le da un aire de “naturalidad”. Lo más paradójico de este proceso es que mientras la población originaria se ve forzada a abandonar estos lugares, dejando vacío, en ruina o en desuso, un patrimonio de calidad, para ir a habitar las periferias de las grandes ciudades, la burguesía que, también, aunque en otras condiciones,

---

259 Ver, Roch Peña, Fernando. “La deriva patológica del Espacio Social en el Modelo Inmobiliario Neoliberal madrileño”. En, *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* Universidad de Barcelona. Vol. XII, núm. 270 (40), 1 de agosto de 2008

260 Nos referimos a la programación de viviendas que no contemplan el desarrollo de intervenciones concretas de “rehabilitación de viviendas”, centrándose, únicamente, en “extensiones indiscriminadas”.

reside en estas grandes aglomeraciones, hace de esos lugares abandonados el marco más adecuado para realizar su descanso, apropiándose de los mismos y reconvirtiéndolos en “urbanizaciones de lujo”.

La razón de todo esto, una de ellas, está en el tipo de desarrollo urbano que lo impulsa, es decir, de un “modelo socio-espacial” que apuesta por la “colonización” de territorios exteriores, grandes periferias, más allá de los Centros Históricos, en las que priman “valores de mercado” por encima de “necesidades reales”. Colonización desmesurada de territorios exteriores a lo “urbano consolidado”, más allá del Centro Histórico, a donde se encaminan, entre otros, la población expulsada de estos últimos. El Centro Histórico se comporta, en estas condiciones, como un “patrimonio en espera” para estar en condiciones de emprender, a posteriori, operaciones dotadas de componentes de exclusividad de clase.

Otra casuística nos permite considerar aquellas situaciones en las que “centro histórico” y “centro ciudad” se identifican y yuxtaponen. Suelen ser casos vinculados con núcleos urbanos dotados de un gran dinamismo, y en los que aún no se han producido, o están en proceso de hacerlo, cambios que afecten a la identidad de su “centralidad originaria”. Si dicha “centralidad” ha comenzado a diversificarse, como es el caso de las grandes aglomeraciones urbanas, aquella que sigue representando el Centro Histórico, en el supuesto de que siga ejerciendo como tal, se alza como una “centralidad de primera clase”, centralidad que va marcando distancias, comenzando a diferenciarse de aquellas otras que se reparten por el resto del territorio urbano, las que son impulsadas por los nuevos desarrollos residenciales. La identificación entre “residencias de primera clase” y la presencia de “actividades terciarias”, es lo que caracteriza a estos Centros Históricos identificados con estos tipos urbanos.

Establecidas estas hipótesis, el alcance de nuestra investigación, como decimos, ha sido constatar la “acogida residencial” de que han sido objeto los Centros Históricos, y cómo dicha acogida, dependiendo del grado alcanzado, nos va a mostrar sus implicaciones en el proceso de segregación urbana que se manifiesta en todo el territorio de la ciudad. Estamos hablando, por tanto, de la “acogida residencial” extendida a un ámbito sometido a la “lógica” que se deriva de un “efecto urbanizador” que va más allá de lo que hasta ahora denominamos como “ciudad construida”.

Trabajo que ha sido el resultado de sucesivas investigaciones emprendidas en el marco de concretos Proyectos I+D+I<sup>261</sup>, lo que ha supuesto no sólo indagar

---

261 PROYECTO I+D+I, 2006/2009, *Producción de la Vivienda y Recuperación Patrimonial en el marco Territorial de los Centros Históricos. A propósito de las “economías urbanas” que se impulsan, o se minoran, como consecuencia de las Declaraciones, como Bienes de Interés Cultural, de los Centros Históricos.* SEJ2006-01530/SOCI

PROYECTO I+D+I, 2011/2013. *Políticas Urbanas aplicadas a los Conjuntos Históricos: Logros y Fracasos, 1975/2009. Hacia una propuesta de rehabilitación urbana como alternativa al modelo inmobiliario extensivo.* CSO2010-15228

PROYECTO I+D+I, 2013/2016. *Las Áreas de Rehabilitación Integrada y sus efectos en la recuperación de los Espacios Urbanos Históricos.* CSO2013-40688-P.

a propósito del comportamiento socio-espacial observado en los Centros Históricos, Espacios tradicionales, sino, también, marcar un giro significativo en la manera de abordar su conocimiento. En este sentido, la primera cuestión que tuvimos en cuenta, y que marcó el recorrido metodológico a seguir, fue la apuesta que hicimos, desde un principio, a propósito del determinante territorial que acompaña y explica, como referente insoslayable, las razones que están detrás de los procesos de transformación que han protagonizado estos Centros Históricos.

## 1. Hacia una tipificación territorial de los núcleos que contienen un Conjunto Histórico

Para caracterizar el rol de los Centros Históricos, como fragmentos urbanos producto del desarrollo de la ciudad, así como para comprender los condicionantes territoriales que los asisten, procedimos, como primera medida, a una clasificación de los núcleos urbanos que contenían un Centro Histórico, implementando, para ello, y esta es la novedad, “variables demográfico-inmobiliarias”. Consideramos, en este sentido, que la realidad de un Centro Histórico no es ajena a aquella otra que expresa la ciudad y el territorio al que pertenece, y al que debe su razón de ser. Se trata, en cualquier caso, de una aproximación al conocimiento de los Centros Históricos que parte de la premisa de que los procesos urbanos que tienen lugar en sus ámbitos espaciales no son ajenos a las dinámicas que expresan los núcleos urbanos a los que pertenecen, a las determinaciones que pesan sobre estos núcleos, ya sean vía Planeamiento, o procedentes de cualquier otro tipo de decisión urbanística que se adopte y que compete al territorio de la ciudad. Lo que se decide para la ciudad, en una palabra, no es ajeno a lo que sucede en el Centro Histórico.

Para llevar a cabo estas indagaciones partimos, decimos, de la relación de núcleos urbanos que contenían un Conjunto Histórico, tal y como se presentaba esta situación en el año 2006, inicio de nuestra investigación<sup>262</sup>. Estamos hablando, en este sentido, de algo más de 500 Conjuntos Históricos, declarados como tales, por tanto, de núcleos urbanos que los acogían, por aquellos años, y se repartían por todo el territorio español.

En base a dichos núcleos urbanos, todos ellos, decimos, conteniendo un Conjunto Histórico, procedimos a una primera selección de cara a emprender un análisis pormenorizado del que deducir el conocimiento de las dinámicas urbanas derivadas de esa relación “demográfico-inmobiliaria”. Nuestra intención era que esa “selección” mostrase todas y cada una de las casuísticas

---

262 El Proyecto de Investigación, en el que tratamos este asunto, abarcó el periodo 2006/2009. Partimos, por tanto, de la situación de los Centros Históricos, tal y como se presentaba por aquellos años. PROYECTO I+D+I, 2006/2009, *Producción de la Vivienda y Recuperación Patrimonial en el marco Territorial de los Centros Históricos. A propósito de las “economías urbanas” que se impulsan, o se minoran, como consecuencia de las Declaraciones, como Bienes de Interés Cultural, de los Centros Históricos.* SEJ2006-01530/SOCI

“demográfica-inmobiliarias” que se extendían por el territorio español, aquel que, mayoritariamente, acogía el elenco de los Centros Histórico existentes.

Con esas variables “demográficas-inmobiliaria” en juego, era nuestra intención tipificar a los núcleos urbanos que contaban con un Centro Histórico declarado oficialmente.

Es así cómo estábamos en disposición de conocer el comportamiento de dichos núcleos, por lo que se refería a esas dinámicas “demográfico-inmobiliarias”, y cómo ese proceder determinaría el papel que estaba asumiendo el Centro Histórico en cuestión, ya fuese impulsando su desarrollo, su estancamiento, su recesión o su paralización socio-funcional<sup>263</sup>.

Seleccionamos aquellos núcleos urbanos, por tanto, que se identificaban con la diversidad de las dinámicas territoriales, positivas o negativas, que estaban mostrando comportamientos socio-espaciales, también, diferentes. A final, nos quedamos con algo más de 250 municipios, una vez que nos aseguramos que esa cantidad representaba esa diversidad de casuísticas existentes. Se trataba de una selección, por tanto, basada en criterios que nos permitirían abarcar todas y cada una de las casuísticas que pudieran observarse en el comportamiento de estos núcleos, caracterizando la diversidad de dinámicas urbanas posibles en las que pudiésemos apreciar, sobre todo, sus vinculaciones territoriales, es decir, qué es lo que estaba condicionando, desde específicos ámbitos territoriales, el comportamiento de los núcleos urbanos y de los Conjuntos Históricos en ellos integrados<sup>264</sup>.

De los posibles análisis a realizar, en un primer momento, el que más nos interesó fue aquel que nos permitía establecer una relación precisa entre “producción residencial” y “evolución demográfica”. Para ello, consideramos un periodo extenso, de más de medio siglo, comenzando en la década de los años 50 hasta, con ciertas variaciones, el año 2006, momento en el que estábamos empeñados en esta investigación. Nos remitimos, por tanto, al comienzo de una actividad inmobiliaria, con el referente ineludible de la Ley del Suelo aprobada en 1957, que cambió, a partir de entonces, el destino de las ciudades españolas,

---

263 Nuestra base de partida fue la elaboración de una ficha, “Evolución del número de población y viviendas por décadas censales de los municipios declarados como conjuntos históricos”, para cada uno de los, aproximadamente, 500 núcleo que contenían un Centro Histórico declarado. En cada una de dichas fichas destacaba una gráfica con dos curvas, una haciendo referencia a la evolución de la población, desde 1950 a 2005/06, y una segunda que expresaba la evolución en el número de viviendas, desde 1950 hasta 2001. Estas evoluciones aparecen, también, expresadas en porcentajes acumulados, así como las viviendas construidas por periodos, según el Censo del 2001. A lo que se añade, también, por años, las “viviendas principales”, “viviendas vacías” y “viviendas secundarias”. Fuente: INE. Censo de Población y Vivienda de 2001 y Padrón de población de 2005. Ministerio de Cultura 2006. Registro Nacional de Bienes de Interés Cultural.

264 Las dinámicas a las que hacemos referencia son aquellas que se derivaron de la relación que establecimos, para cada uno de los núcleos que contenían un Centro Histórico, entre la evolución de la población y el aumento en el número de viviendas, todo ello, para el periodo 1960/2006-09, considerando sus inicios, por tanto, con los años del comienzo del “desarrollismo”.

arrastrando, como no podía ser de otra manera, el de los Conjuntos Históricos en ellas integrados. Atendimos, con todo esto, el efecto urbanizador que se desplegó en estos núcleos en su condición de entidades espaciales que deambulaban, la gran mayoría de ellos, por lo que podríamos llamar “territorios intermedios”<sup>265</sup>.

Lo que más nos llamó la atención, a propósito de las casuísticas existentes, referidas a los comportamientos socio-espaciales de estos núcleos urbanos que conformaban esos “territorios intermedios, fue que sus dinámicas inmobiliarias estaban siendo, incluso, más devastadora, relativamente hablando, que aquellas que se producían en otros núcleos urbanos de mayor importancia. Y es que, valga como primera observación, en estos núcleos localizados en “territorios intermedios” acababan mostrándose dinámicas inmobiliaria-residenciales que apuntaban, en general, hacia un aumento constante de la acción constructiva, en paralelo, a una disminución, también constante, de la población. Dinámicas estas que observábamos en todas y cada una de las categorías de núcleos urbanos que hemos considerado objeto de este estudio<sup>266</sup>.

La panorámica inmobiliaria constatada, en efecto, no hubiera expresado nada significativo si no la hubiésemos comparado con la evolución que protagonizaba, a su vez, la población, única manera de comprobar si esa producción residencial estaba vinculada a necesidades realmente sentidas por la población real, o respondía a otro tipo de razones.

A la luz de estos análisis pudimos llegar a la conclusión, siempre, a manera de hipótesis, que se podían caracterizar hasta cinco tipos de núcleos urbanos que contenían Conjuntos Históricos, hasta cinco tipologías diferentes, atendiendo a esa relación entre “producción residencial” y “evolución demográfica”. Estamos hablando de núcleos en los que observamos un aumento de población en paralelo a una evolución demográfica, también, positiva; de aquellos otros en los que se apreciaba una disminución radical de su población, acompañada de un aumento considerable de las nuevas viviendas construidas, lo que se manifestaba, gráficamente, en unas curvas “población-viviendas” que llegaban a cortarse en un momento de su evolución, indicando que, a partir de ese momento, se producían más vivienda para una población que disminuía; de núcleos en los que este cruce aún no se había producido, pero la tendencia era hacia ello; de aquellos otros en los que la población disminuía y las viviendas construidas se mantenían sin apenas aumentar; y, por último, el caso contrario, es decir, núcleos donde la población se mantenía y las viviendas aumentaban.

Como referencia común a todas estas tipologías, debemos decir que era el aumento en el número de viviendas construidas lo que caracterizaba a la casi

---

265 Ver, Rev. *Ciudades*, números 23 y 24, dedicados a “*Explorando las escalas intermedias: prácticas y experiencias en las dimensiones territoriales no institucionales*”, *Ciudades* 23, 2020, y “*Ciudades medias: conceptos y visiones, perfiles territoriales y urbanos*”, *Ciudades* 22, 2019.

266 Para este concepto de “espacios intermedios”, ver De las Rivas Sanz, Juan Luis, *Paisajes menores. Patrimonio territorial y medio rural: una trayectoria investigadora*. Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, 2022.

totalidad de los núcleos urbanos que contenían un Conjunto Histórico. Aumento en el número de viviendas construidas que no se correspondía, en la gran mayoría de ellos, con un aumento similar en la población. Todo lo contrario, si el aumento observado en el número de viviendas era la nota común más llamativa, también, lo era la disminución generalizada en los efectivos demográficos.

Porcentualmente esto significaba que nos encontramos, entre los núcleos seleccionados, y como primera aproximación, con algo más de un 75% de entre ellos, que estaban perdiendo población desde 1950, sin posibilidades de recuperación, a los que habría que añadir un 10% más en los que esa población se mantenía casi constante, observándose, a pesar de ello, tanto en unos casos como en otros, un aumento en el número de viviendas construidas.

Atendiendo a todo esto, hemos considerado que existe una diversidad de “núcleos urbanos”, los que contienen un Centro Histórico, que atienden a las siguientes caracterizaciones. Bien entendido, que hemos procedido a ello considerando el “dinamismo” que caracteriza a dichos núcleos desde la actividad inmobiliaria que despliegan, lo que no quiere indicar que, realmente, estén desarrollando una actividad económica que crea riqueza.

### Núcleos Dinámicos

Estamos hablando de aquellos en los que hemos constatado un aumento constante en el número de habitantes, en paralelo, a su vez, a un aumento en el número de viviendas. De ambos desarrollos, sin embargo, el aumento más evidente y más destacado, en general, es el que se refiere a la acción inmobiliaria. Un ejemplo de este tipo de núcleos lo observamos en la localidad de Arcos de la Frontera, donde la población ha aumentado, en el periodo considerado<sup>267</sup>, en un 33%, mientras el número de viviendas lo hizo en un 480%. Se trata, por tanto, de un caso en el que las curvas de “población” y “viviendas” siguen un paralelismo al alza, aunque algo más acentuado el que hace referencia al número de viviendas

Si atendemos al territorio concreto de Castilla<sup>268</sup>, valga como ejemplo, estos “núcleos dinámicos” representan algo más del veinte por ciento del total existente. Estamos hablando, naturalmente, de las capitales de provincia y de aquellos otros núcleos urbanos que, por su situación estratégica, ya sea de índole comarcal, regional, incluso, nacional, acceden a determinados privilegios que constituyen la razón de ser del desarrollo que protagonizan. Es el caso de localidades como Arévalo, Briviesca, Miranda de Ebro, Astorga, Ponferrada, Aguilar de Campoo, Peñaranda de Bracamonte, Medina del Campo, Tordesillas... etc., entre otros.

267 Recordemos que el periodo de tiempo considerado, para estos primeros análisis, es el comprendido entre 1960/2006-09.

268 Atención especial al caso de Castilla y Andalucía, como comunidades que más Centros Históricos declarados acumulan.

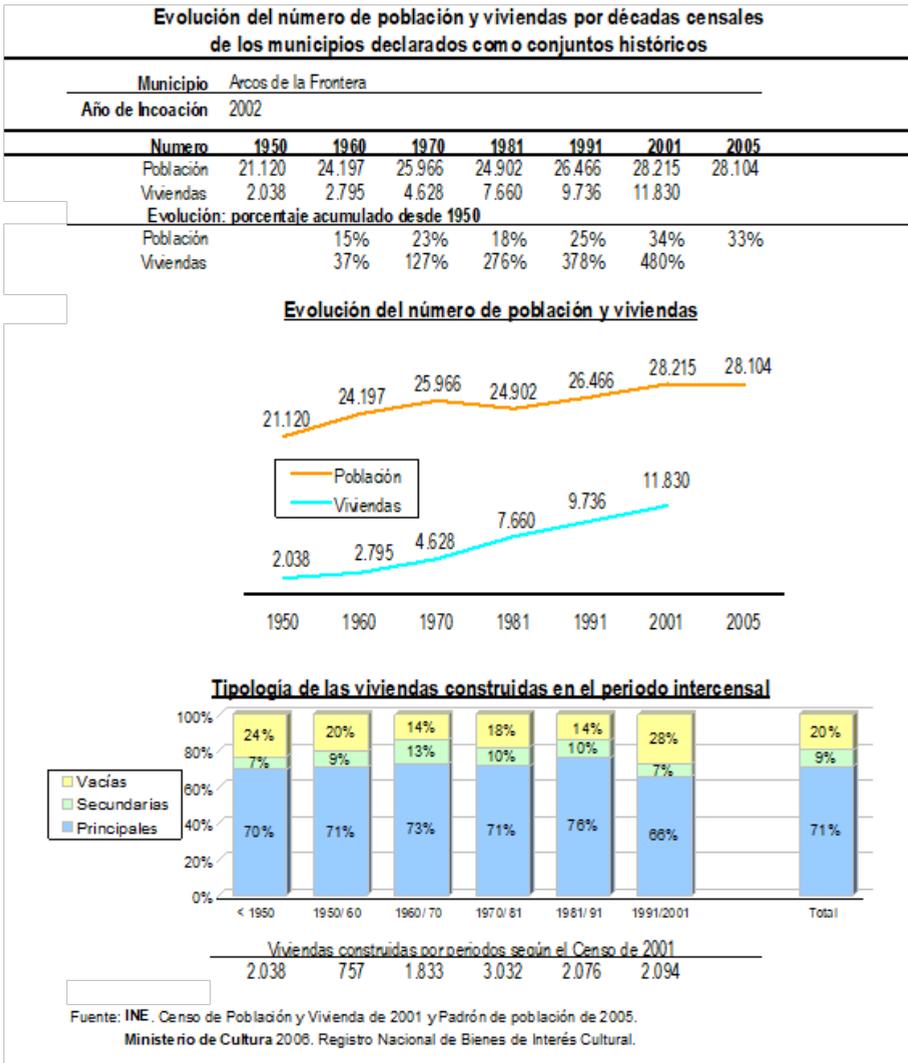


Figura 38. Arcos de la Frontera. Ejemplo de Núcleo Dinámico.

Si nos adentramos, sin embargo, en la dinámica específica que presentan algunos de estos núcleos, por lo que se refiere a la relación demográfica-inmobiliaria, el calificativo de “dinámico” puede ser, quizá, poco adecuado. Arévalo, por ejemplo, pasó de tener unos 5000 habitantes, en 1950, a los casi 8000 al final del periodo que estamos considerando. Constatamos, por tanto, un aumento de población, en medio siglo, equivalente a un 55%. Las viviendas construidas, sin embargo, aumentaron en un 580%, de las que un 65% se pueden calificar como “viviendas principales”, lo que delata cierto dinamismo al servicio de la población, al no contemplarse Arévalo, al menos mayoritariamente, como un lugar de segunda residencia, ya que este tipo de viviendas sólo representan el 11% de las totales. Lo mismo podríamos decir de Briviesca, aunque aquí ese

porcentaje de viviendas de segunda residencia dobla al que observamos en Arévalo. En Miranda de Ebro, por su parte, mientras la población ha aumentado en un 108%, las viviendas lo han hecho en un 563%, manteniéndose una proporción alta de primeras residencias, un 74%. En otras localidades, como Valle de Sedano, que lo hemos integrado en este grupo de “núcleos dinámicos”, observamos un aumento de población muy bajo, un 11%, mientras las viviendas lo han hecho en un 24%. Si hemos incluido a esta localidad en el grupo de los “núcleos dinámicos” es porque se observa, aunque muy escasamente, un aumento de población, y este hecho, como hemos comentado, es una excepción, por bajo que sea, en el conjunto de los núcleos que cuentan con un Conjunto Histórico declarado. En esta localidad de Valle de Sedano, por otra parte, ya nos encontramos con un porcentaje importante de viviendas secundarias, aunque aún dominan las principales.

Si algo expresa, sin embargo, este “dinamismo urbano” al que estamos haciendo referencia, puede ser la presencia, quizá, menos importante, de las “viviendas secundarias”, las cuales, eso sí, pueden estar camufladas como “viviendas vacías”. En las capitales de provincia más implicadas en específicos desarrollos económicos, como son los casos de Valladolid, Burgos o León, observamos un porcentaje relativamente bajo de “viviendas secundarias”, que oscila entre el 7%, representado por Valladolid, al 11% de Burgos. Llama la atención casos como el de Ávila y Palencia, con el 9% de “viviendas secundarias”, incluso Zamora, con el 7%, lo que indica que están desarrollando procesos inmobiliarios encauzados hacia un mercado local desde el punto de vista del usuario directo de la vivienda, y no tanto para que sean ocupadas esporádicamente por una población foránea. Aunque no son, en exclusiva, las capitales de provincia las que nos muestran estos porcentajes bajos de “viviendas secundarias”. Ponferrada, por ejemplo, dispone sólo de un 4% de tales viviendas, o Bembibre, con el 7%, incluso localidades presumiblemente paralizadas, como Cuellar, nos ofrece un porcentaje, el 10%, muy similar al que presentan las grandes capitales.

Lo que deseamos concluir con todo esto es que, en el ámbito de los núcleos más dinámicos, para el caso concreto de la Comunidad Castellana, se desarrollan procesos de producción inmobiliarios que, en general, encauzan el “bien vivienda” hacia un mercado local que, en general, hace frente a necesidades primarias, es decir, no dirigiéndolo, mayoritariamente, aunque con algunas excepciones, hacia un mercado de “segunda residencia”. Esta práctica presupone un uso del Centro Histórico implicado en casuísticas inmobiliarias orientadas hacia la conformación de dicho “localismo” mercantil, ya sea comportándose como un espacio de privilegio, donde se localizan los productos residenciales más selectivos, o acogiendo funciones que lo consolidan como “espacio de centralidad”.

En situaciones semejantes, el Centro Histórico tiene que ser sometido a transformaciones radicales, produciéndose un número elevado de demoliciones que arrasan una cuota importante de su patrimonio urbano. Resulta muy característico de estas situaciones el “camuflaje” que se percibe al observar las

fachadas de sus edificios, de las que se pueden deducir, si contemplamos más allá de su corteza epidémica, que en realidad dichas fachadas son reproducciones de las que existían antes de la operación inmobiliaria emprendida, lo que delata no sólo la pérdida de un patrimonio vinculado a la lógica de una “declaración monumental”, o una interpretación relajada de la misma, sino, lo que es mucho más importante, el entendimiento de un “espacio histórico” fuera de contexto.

### Núcleos Poco Dinámicos

En estos otros núcleos observamos una disminución constante en el número de habitantes, mientras el número de viviendas no deja de aumentar. Es el caso, por ejemplo, de Albarracín, donde hemos asistido a una disminución de su población de hasta un 29%, durante el periodo considerado, mientras el número de viviendas ha aumentado en un 683%. Se trata de un ejemplo en el que las curvas de “población” y “viviendas” tienden a cortarse, por aumento de la actividad inmobiliaria frente a una disminución constante del número de habitantes.

Se trata, por tanto, de un segundo grupo que se encuentra en el polo opuesto del anteriormente considerado. Son entidades locales cuyo rasgo común, por lo que se refiere a esa relación entre “evolución de la población” y “producción de viviendas”, se manifiesta mediante una disminución, constante y sin altibajos, de su población, así como de un aumento, también de manera constante, en el número de viviendas construidas. Si las “curvas” que identificaban estos procesos, en el primer grupo considerado, marchaban en paralelo y hacia arriba, aunque un poco más decidida la que se correspondía con la producción de nuevas viviendas, lo que distorsionaba un poco el citado paralelismo, en este segundo grupo dichas “curvas” se cortan formando un aspa, o tienden a hacerlo, si es que aún no lo han consumado. De ahí que consideremos, en este segundo grupo, dos categorías de casos, según se esté produciendo uno u otro fenómeno. Es de destacar cómo los núcleos que conforman esta segunda casuística constituyen, casi, el 70% del total de los núcleos urbanos que, en Castilla, cuentan con Centros Históricos declarados, lo que quiere decir que bastaría el análisis pormenorizado de estos casos para estar en condiciones de caracterizar el porqué del comportamiento actual de los Centros Históricos en Castilla. Los demás podríamos considerarlos como excepciones. ¿Cómo se comportan, por tanto, estos núcleos mayoritarios que asumen, en su interior, fragmento urbanos históricos?.

Al disminuir drásticamente la población, aumentando, en contrapartida, el número de viviendas construidas, lo que se produce es un exceso de viviendas en expectativas comerciales, no necesariamente orientadas hacia el consumo de una población autóctona que apenas da síntomas de una presencia activa. Se desarrolla, por tanto, un proceso de producción inmobiliario orientado hacia una demanda que va a venir del exterior. De todo ello es fácil deducir que las residencias construidas se encauzan, en su mayoría, hacia un mercado

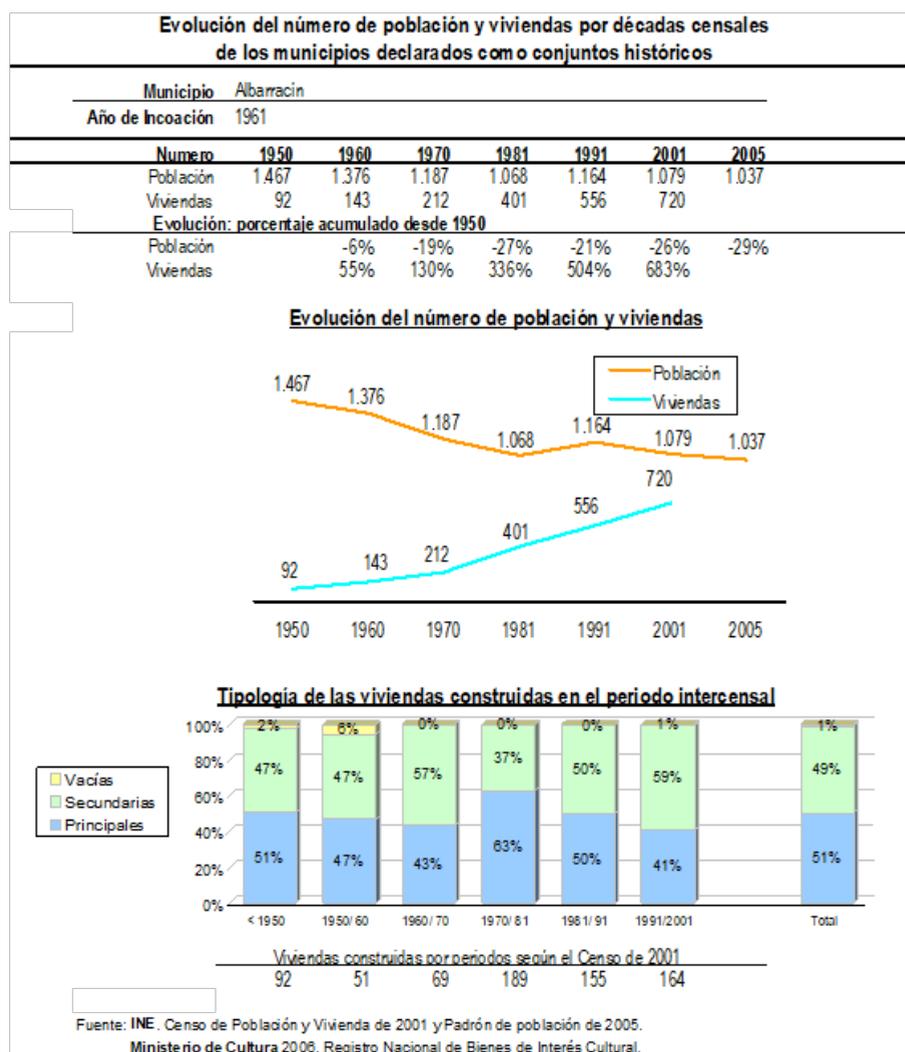


Figura 39. Albarracín. Ejemplo de Núcleo poco Dinámico.

de “segunda vivienda”, convirtiendo a las citadas localidades en “espacios colonizados”, y a los Centros Históricos, que son acogidos en ellas, ámbitos segregados en un marco territorial marginado. Es el caso, por ejemplo de Bonilla de la Sierra, donde observamos una disminución de su población equivalente a un 84%, mientras las viviendas construidas han aumentado un 658%, lo que se manifiesta disponiendo de casi un 70% de viviendas secundarias. Lo mismo que hemos constatado en la localidad de Pedro Bernardo, cuya población ha disminuido en un 62%, mientras las viviendas construidas han aumentado en un 251%.

## Núcleos en Recesión

En una tercera casuística se muestra un proceso que es consecuencia de la evolución del caso anterior, es decir, cuando la disminución de la población y el aumento del número de viviendas siguen el curso iniciado hasta consumarse el corte de las “curvas” que representan dicha evolución. Son, como puede pensarse, los casos más desesperados, ya que llega un momento a partir del cual comienzan a producirse más viviendas para menos habitantes. La localidad de Frías constituye un ejemplo “modelo” que identifica a esta casuística, mostrando las “curvas población-viviendas” cortándose, prácticamente, en sus centros, con una disminución de su población de un 65%, y con un aumento en el número de viviendas construidas de un 152%. Las viviendas secundarias, aquí presentes, alcanzan casi el 70% del total. Todo ello, como venimos diciendo, entre 1950 y 2006/09.

Llama la atención, porque pueden representar, quizá, el futuro de muchas localidades menores castellanas, los casos de Calatañazor y Rello. Se trata de dos localidades donde esas “curvas” se cruzan, pero más por la “dinámica”, hacia abajo, de su población que por la subida, casi inexistente, en el número de viviendas construidas. En estos dos casos, por tanto, se muestra, en su faceta más descarnada, la desaparición, por extinción callada, de unas comunidades urbanas, en las que su contenido sociológico se ausenta en paralelo a una inactividad constructiva coherente con ello. En Calatañazor, en efecto, constatamos una disminución de la población en un 79%, así como un “aumento”, en medio siglo, de nuevas viviendas, en un 42%, de 74 vivienda construidas antes de 1950 a las 105 más recientes. Lo que da, como resultado, que más de la mitad de las mismas sean segundas residencia, si es que no están vacías. El caso de Rello es más dramático. Su población ha disminuido en un 87%, las viviendas construidas han aumentado en un 84 %, de 64 antes de la década de los cincuenta a las 118 más recientes. Lo que ha dado como resultado que casi un 90% de viviendas sean secundarias.

A las localidades citadas se unen, en esa aventura que las está llevando a un desaparecer resignado, otras como Guisando, Espinosa de los Monteros, Hortiguera, San Martín del Castañar, Ayllón, Riaza, Medinaceli...etc., por no citar más que algunos Centros Históricos de reconocido prestigio.

A todos estos núcleos de población, caracterizados por ese cruce que hemos comentado entre las “curvas” de “evolución de la población” y la “producción de viviendas” , y que representan más del 20% del total, hay que añadir aquellos otros casos en los que dicho cruce aún no se ha producido pero la tendencia hacia ello se está consolidando, lo que quiere decir que, en poco tiempo, pueden engrosar en la casuística comentada. Ello va a suponer añadir casi un 50% más de casos semejantes a los anteriores, lo que sumados a estos nos encontraremos, como “núcleos históricos” en clara regresión económica y social, como ya lo hemos indicado, una cantidad que supera el 70 % de los existentes.

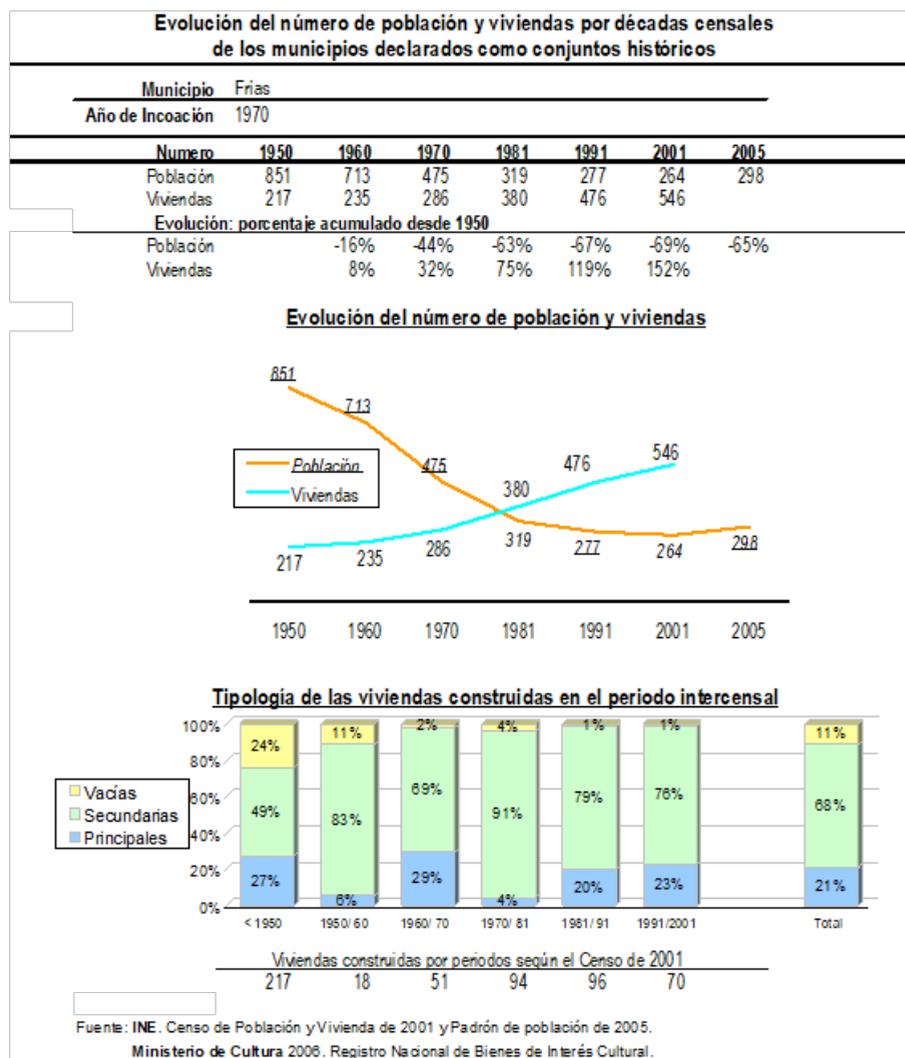


Figura 40. Frías. Ejemplo de Núcleo en Recesión.

### Núcleos en los que se observa una constante en la población y un aumento en el número de viviendas

Más viviendas, por tanto, para los mismos habitantes. En estos casos, lo que llama la atención, por lo que se refiere a las situaciones que caracterizan a las viviendas, es la importante proporción de “viviendas vacías”. Ágreda, en Soria, y Medina de Rioseco, en Valladolid, constituyen ejemplos de lo que decimos. Mientras la población, en ambos casos, apenas ha variado, un 9% menos para Ágreda, y un 1% más para Medina, el número de viviendas ha aumentado ostensiblemente, un 87% para Ágreda y un 160% para Medina de Rioseco. Más viviendas para los mismos habitantes, lo que se manifiesta en una importante proporción en el tipo “vivienda principal”, sin obviar las “viviendas vacías”.

## Núcleos en los que se observa una disminución de la población y apenas una variación en la producción inmobiliaria

Son los núcleos que se encuentran en la más clara recesión. Apenas aumenta el número de viviendas para una población que no hace más que disminuir. Los “tipos de viviendas” más habituales son las “viviendas vacías”. Valgan como ejemplos, los casos de Pineda de la Sierra, en Burgos, y Ampudia, en Palencia. En ambos, la población disminuye, 59% para Pineda y 57% para Ampudia, mientras el número de viviendas sólo ha aumentado en un 19% y en 41% respectivamente. Las mismas viviendas para menos población. Hecho que se manifiesta con una presencia considerable de “viviendas secundarias”.

## 2. Una comparativa Valladolid y Artziniega

La comparativa entre dos casos, muy distantes entre sí, nos ayudará a comprender el comportamiento de estos lugares históricos por lo que se refiere a esa capacidad de “acogida residencial” que estamos tratando de ejemplificarla como referencia de sus dinámicas internas. Se trata, por un lado, de la ciudad de Valladolid, de la que aún podemos argumentar que su “centro histórico” se identifica con su “centro urbano”. El otro caso es la localidad vasca de Artziniega, en la que el deterioro de sus lugares históricos impulsa una situación de “espera” que está auspiciando una “acogida futura” que puede convertirlos en lugares exclusivos.

En el caso de Valladolid, podemos decir que estamos ante un “núcleo urbano dinámico” en la medida en que observamos un aumento constante de su población, desde el año 1950 hasta los años finales del periodo que hemos considerado, aunque a partir de la década de los noventa dicho aumento se ha ralentizado, incluso, ha disminuido. Aumento-ralentización de la población que no ha evitado, por los mismos años, un alza desmesurada de la actividad inmobiliaria. Desde 1950 hasta los años 2006/09, en efecto, la población de Valladolid ha aumentado en un 158%, mientras las viviendas lo han hecho en un 1.755%. A partir de 1991 esta situación comenzó a cambiar, observándose, entre 1991 y 2006, una pérdida constante de su población. De los 345.890 habitantes, con los que contaba en 1991, hemos pasado a los, aproximadamente, 321.000 en 2006, mientras las nuevas viviendas construidas, en el mismo período, han superado la cifra de 40.000. Estas nuevas viviendas, sin embargo, han ocupado tanto la “ciudad construida” como sus “espacios metropolitanos”. Esto se ha llevado a cabo en la medida en que se ha producido un trasvase de población desde la “ciudad central construida” hacia las nuevas “periferias metropolitanas”. Fenómeno este que está haciendo reconsiderar el papel que, hasta ahora, estaba asumiendo el Centro Histórico. Éste, de ser un lugar “delimitado”, acotado, en función de sus hipotéticos valores culturales, está extendiéndose, sin necesidad de nuevas delimitaciones oficiales, a gran parte del resto de la “ciudad construida”. Esta “ciudad construida”, entendida como “ciudad tradicional”, se expresa como

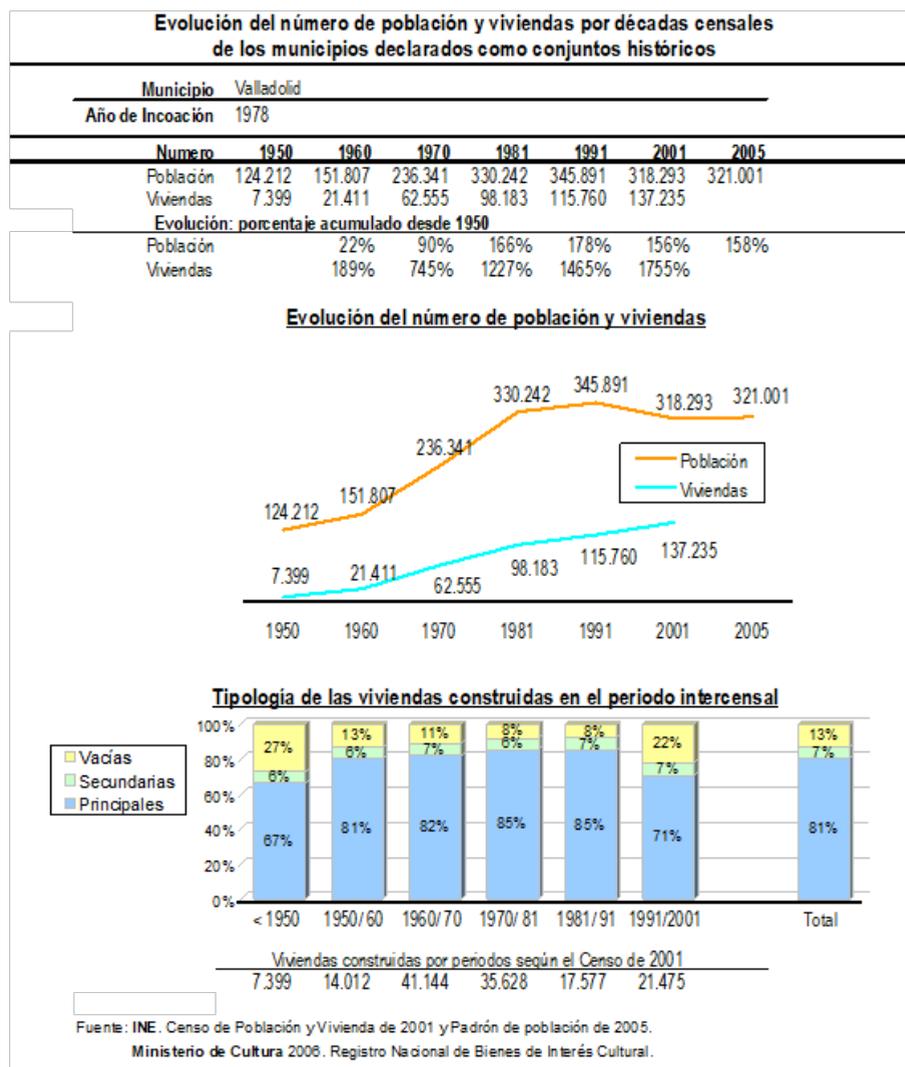


Figura 41A. Comparativa Valladolid-Artziniega.

“centro ciudad”, asumiendo, también, aquellas otras categorías espaciales que, hasta hora, sólo se identificaban con el Centro Histórico. Y, para ello, nada mejor que apostar por otra ciudad más allá de la que exige esa representación de la “exclusividad”<sup>269</sup>.

La ciudad alavesa de Artziniega, por su parte, cuenta con un Centro Histórico integrado en un núcleo urbano estancado, o en declive. Desde 1950 a los años 2006/09, en efecto, su población ha pasado de 1.137 a 1.331 habitantes, es decir,

269 Para una mayor información, ver Álvarez Mora, A. *La construcción histórica de Valladolid. Proyecto de ciudad y lógica de clase*. Universidad de Valladolid, Secretariado de Publicaciones e Intercambio Editorial, 2005.

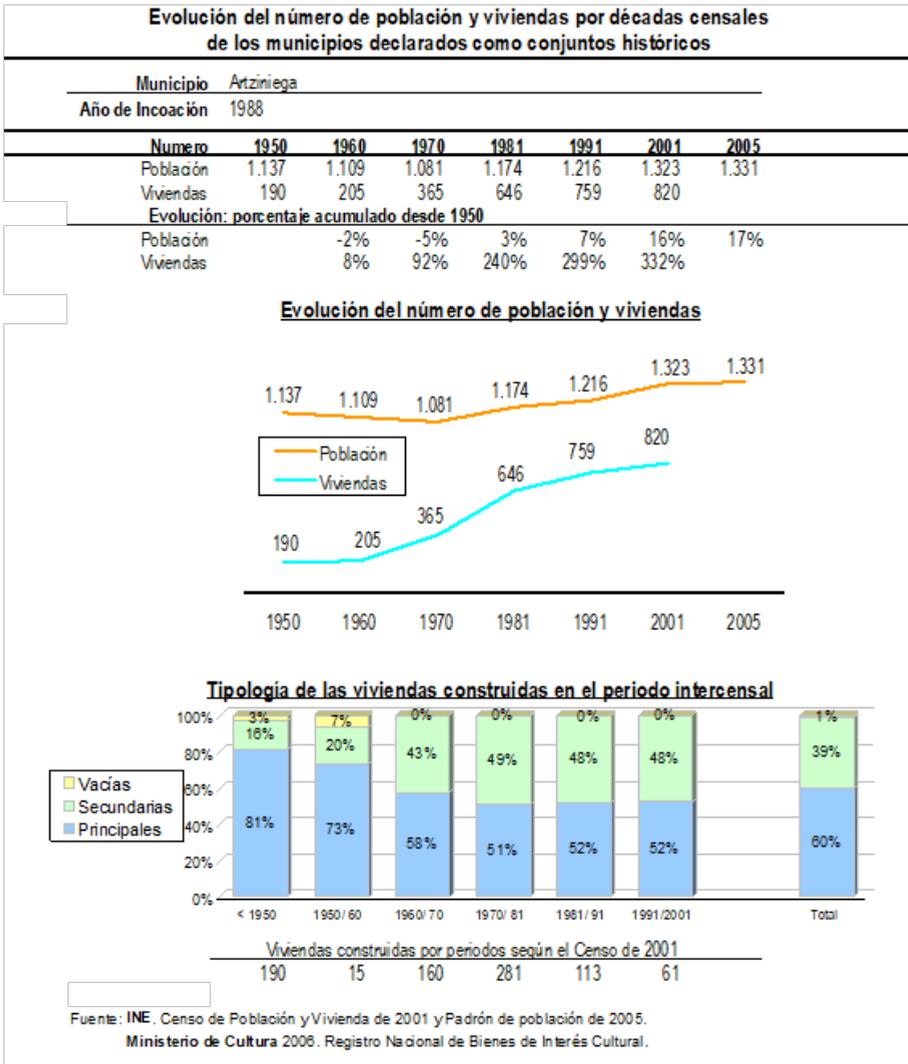


Figura 41B. Comparativa Valladolid-Artziniega.

un aumento de apenas un 17%, mientras el número de viviendas ha aumentado en un 332%, de 190, en 1950, a 820 en 2001. La actividad inmobiliaria ha afectado, en un primer momento, al espacio del Centro Histórico, procediéndose a específicas sustituciones tipológicas que supusieron una pérdida de parte de su patrimonio urbano existente, para, en un segundo momento, apostar por desarrollos urbanos exteriores que han incidido, como no podía ser de otra manera, en un abandono paulatino del Centro Histórico. Pero, es a partir del año 2002 cuando comienza a producirse, con mayor intensidad, este último fenómeno, al menos esa es la conclusión a la que llegamos una vez comprobado el número de nuevas viviendas construidas, desde entonces al 2007, por licencia concedida.

ARTZINIEGA - PAIS VASCO

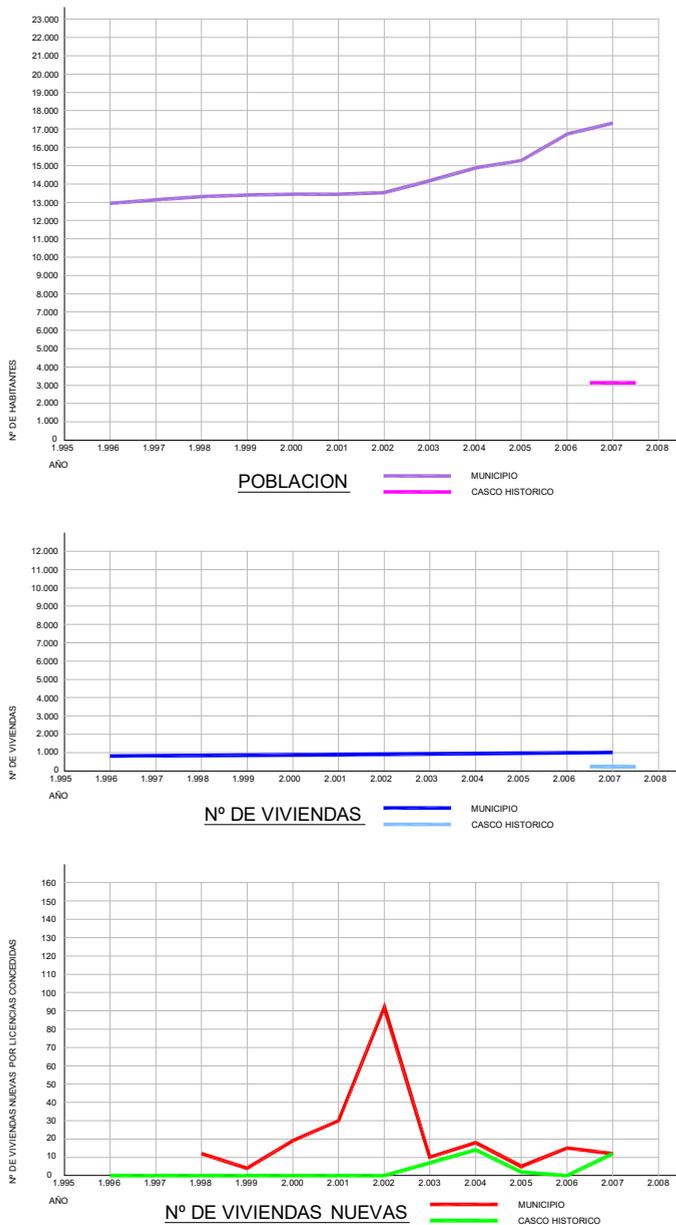


Figura 42. Artziniega. Comparativa Población-Viviendas.

En 1999 es cuando menos licencias se concedieron, tan sólo para cuatro viviendas, aumentándose esta cantidad, a partir de entonces, hasta alcanzar su máximo en 2002, año en el que el número de viviendas, concedidas por licencia, alcanzó la cifra de 92. Es el año en el que los “desarrollos periféricos” más importantes comienzan a hacer acto de presencia, limitándose, en contrapartida,

### EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA POBLACIÓN DE VALALDOLID Y SU CENTRO HISTÓRICO

Años	1981	1991	2001	2007
Area del PECH	49.473	50.965	43.167	40.248
% PECH / Valladolid	15%	15%	14%	13%
Ciudad de Valladolid	330.242	345.891	318.293	316.564

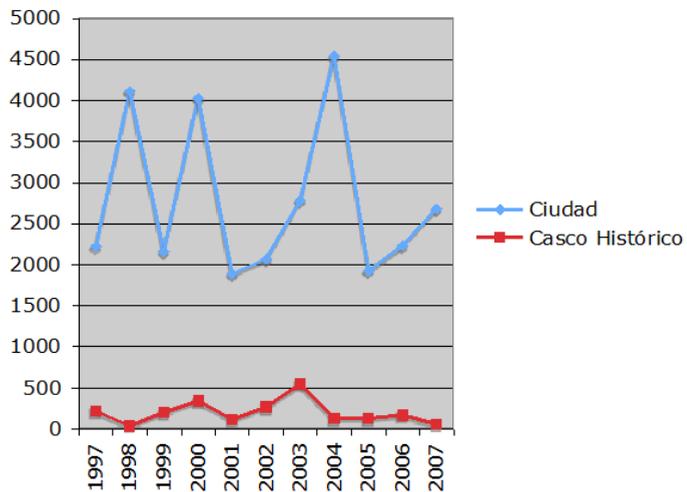
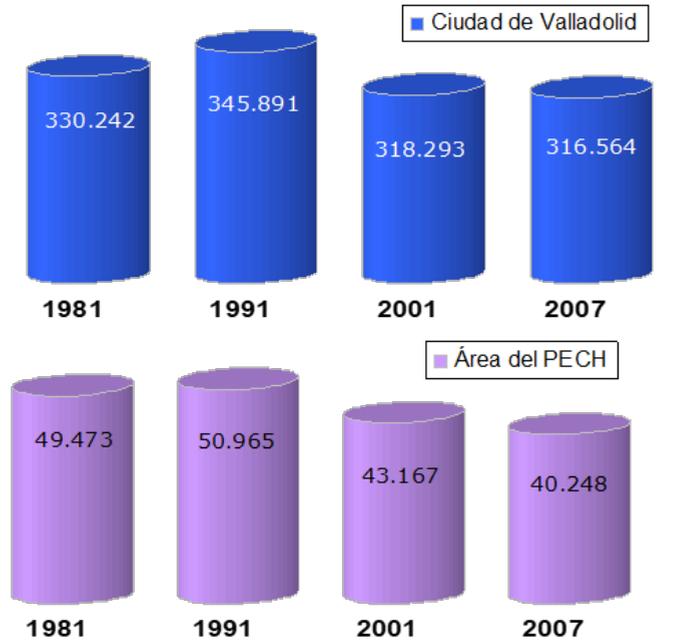


Figura 43. Valladolid. Viviendas construidas Ciudad-Centro Histórico (abajo) y su correspondencia con la evolución de la población (arriba).

las actuaciones inmobiliarias, hasta entonces destacadas, en el Centro Histórico, e iniciándose, con ello, el abandono de este último como estrategia para reutilizarlo en función de otros presupuestos sociales y económicos<sup>270</sup>.

De estos dos casos, en Valladolid es la condición que ostenta el Centro Histórico, como “centro ciudad,” lo que impulsa un proceso de segregación ya consolidado, fenómeno que se retrotrae a los orígenes de Valladolid, como “ciudad burguesa”, allá por la segunda mitad del XIX, en paralelo a la cualificándose del “centro” como espacio selectivo y exclusivo. En el caso de Artziniega, es el abandono y vaciamiento de su Centro Histórico, que comienza a dejar de ser, también, “centro ciudad”, a partir, sobre todo, del año 2002, lo que está preparando el camino que conduce hacia su reconversión en un lugar privilegiado para vivir, alejándose, sus formas de vida, de aquellas otras que se desarrollan en los nuevos espacios periféricos.

### 3. De las dinámicas específicas de cada Núcleo Urbano a sus incidencias territoriales

Planteadas estas cinco casuísticas, lo importante es comprobar la relación, siempre, dialéctica, que mantienen estos diferentes tipos de núcleos urbanos con el conjunto del territorio al que pertenecen, así como la incidencia de éstos en aquel. Se trata, en efecto, de establecer una relación rigurosa entre el comportamiento de los núcleos urbanos y las dinámicas que caracterizan al territorio que los acoge. Es así cómo estaremos en condiciones de analizar esas “vinculaciones territoriales” en el comportamiento de los Conjuntos Históricos.

Atendiendo a los diferentes territorios, distribuidos por Comunidades Autónomas, y como primera aproximación, hemos podido observar un comportamiento, por lo que se refiera a esa relación que estamos considerando entre “población” y “viviendas”, que responde a las siguientes consideraciones.

#### Galicia

En base a los núcleos seleccionados<sup>271</sup>, siguiendo el criterio de que abarcasen todos los tipos de comportamientos reseñados, hemos observado que en 8 de ellos, un 57%, las curvas de “población” y “vivienda” siguen cierto paralelismo, aunque acentuándose el aumento en el número de viviendas, pudiendo ser caracterizados, por tanto, como “núcleos dinámicos”, mientras que en el resto, el 42.8%, dichas curvas tienden a cortarse, es decir, que el aumento del número

270 De los análisis realizados en el PROYECTO I+D+I, 2006/2009, *Producción de la Vivienda y Recuperación Patrimonial en el marco Territorial de los Centros Históricos. A propósito de las “economías urbanas” que se impulsan, o se minoran, como consecuencia de las Declaraciones, como Bienes de Interés Cultural, de los Centros Históricos*. SEJ2006-01530/SOCI

271 Se trata de los municipios de Betanzos, Corcubión, Noya, Santiago, Castro de Rey, Lugo, Monforte, Ribadeo, Allaríz, Borborás, Ribadavia, Bayona, Pontevedra y Vigo. Estamos hablando de una proporción entre “núcleos dinámicos” y “núcleos poco dinámicos” que se mantiene, casi, en régimen de paridad, lo que no oculta la importancia de estos últimos

de viviendas supera al de la población, lo que les hace comportarse como “núcleos poco dinámicos”. Nos encontramos, por tanto, con una proporción algo mayor de “núcleos dinámicos” sobre los “poco dinámicos”. Estamos hablando de una proporción entre “núcleos dinámicos” y “núcleos poco dinámicos” que mantienen a ambos, casi, en régimen de paridad, lo que no oculta la importancia de estos últimos

## Asturias y Cantabria

De los casos seleccionados<sup>272</sup>, en seis de ellos, un 35.2%, hemos observado un aumento en el número de habitantes, también, aunque en mayor proporción, en el número de viviendas. Son, por tanto, “núcleos dinámicos”. Un porcentaje mayor, el 64.7%, lo conforman aquellos otros en los que hemos comprobado lo contrario, es decir, una tendencia a cortarse las curvas de “población” y “vivienda”. En estos casos se construyen, por tanto, más viviendas para menos habitantes, imponiéndose, en esta ocasión y con más claridad, los “núcleos poco dinámicos” sobre los “núcleos dinámicos”. Los Centros Históricos de Asturias y Cantabria, por tanto, obedecen a dinámicas mucho menos implicadas con desarrollos urbanos equilibrados que aquellos otros que se vinculan al territorio de Galicia.

Especial atención, de entre el grupo de “núcleos dinámicos”, nos han merecido los municipios de Laredo y Castro Urdiales, en los que, a pesar de que el número de habitantes y el de nuevas viviendas no dejan de aumentar, expresándose dicho crecimiento en unas “curvas” que caminan, siempre, hacia arriba, llama la atención la supremacía, en esa carrera, del número de nuevas viviendas sobre el de habitantes, llegando a superar la curva de viviendas a la de habitantes en el año 2000. Dicho comportamiento, es decir, un cruce de ambas curvas en la que destaca, hacia arriba, la que representa el número de nuevas viviendas, puede equipararse, por ejemplo, a la misma situación que viven el 30% de los núcleos urbanos de Castilla que contienen un Conjunto Histórico, para los que el número de nuevas viviendas construidas supera, a partir de un momento concreto, coincidente con los años noventa, al número de habitantes residentes.

Como referencia común para estas Comunidades Cántabro-Atlánticas, podemos argumentar que lo que realmente caracteriza a todos y cada uno de los núcleos urbanos que contienen un Conjunto Histórico declarado es el aumento constante e ininterrumpido del proceso de producción inmobiliario residencial, independientemente de aquel otro que tiene que ver con el aumento-disminución de la población. Aumento en el número de nuevas viviendas construidas, por tanto, que no encuentra una respuesta, que no se corresponde, en la gran mayoría de ellos, con un aumento similar en la población. Todo lo contrario, si el aumento

---

272 Se trata de los municipios Avilés, Castropol, Gijón, Llanes, Oviedo, Pesoz, Pravia, Tineo y Villaviciosa, para Asturias, y de Castro Urdiales, Comillas, Laredo, Potes, San Vicente, Santillana, Los Tojos y Tudanca, para Cantabria.

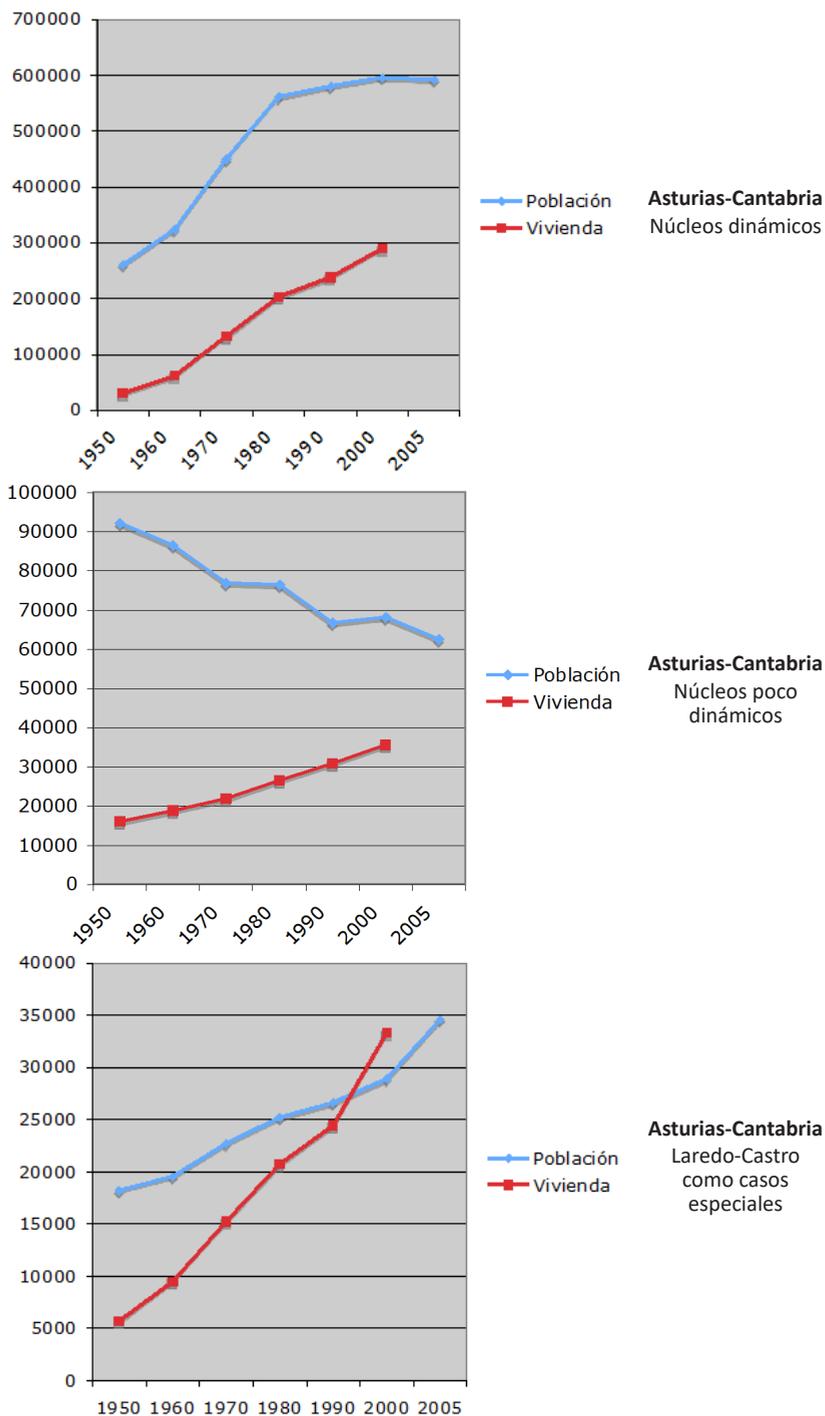


Figura 44. Asturias-Cantabria. Núcleos Dinámicos (35%); Núcleos Poco Dinámicos (64.7%). Casos especiales de Laredo y Castro Urdiales.

observado en el número de viviendas es la nota común más llamativa, también lo es la disminución generalizada en los efectivos demográficos. Se puede decir que de estos dos núcleos seleccionados, siguiendo los criterios antes anotados, en el casi 40% de los mismos hemos observado que la población disminuye, percibiéndose un aumento en tan sólo el 28% de ellos, y un aumento continuo que se paraliza o disminuye levemente, sobre todo, a partir de la década de los ochenta, en el 20% de los casos analizados, hecho este último que se aprecia, fundamentalmente, en los núcleos urbanos de mayor entidad. Esto quiere decir que, por lo que se refiere a los últimos veinte años, nos podemos encontrar con casi un 60% de los núcleos urbanos que contienen un Conjunto Histórico cuya dinámica demográfica es negativa, mientras la producción inmobiliaria residencial, decimos, no deja de aumentar.

### País Vasco, Navarra y La Rioja

De los núcleos seleccionados<sup>273</sup>, en nueve de ellos, un 47.3%, observamos un dinamismo urbano apreciable, aumento de la población en paralelo al aumento en el número de viviendas, aunque dicho “dinamismo” comienza a quebrarse a partir de la década de los años ochenta. La responsabilidad de dicha inflexión recae en los grandes núcleos, Bilbao, sobre todo, Vitoria y Pamplona, localidades que comienzan a perder población, o a estabilizarse. Estos “núcleos dinámicos”, en efecto, si los consideramos, conjuntamente, con Vitoria, Pamplona y Bilbao, podemos decir que, para los últimos 25 años, dicho comportamiento está más cercano a dinámicas poco activas, ya que, para ese periodo de tiempo, la población se mantiene constante, o disminuye, mientras la actividad inmobiliaria residencial no deja de aumentar. Sin esas “grandes ciudades”, sin embargo, el comportamiento es, claramente, equiparable a la de los “núcleos dinámicos”, ya que la población no deja de aumentar, tampoco la actividad inmobiliaria, produciéndose cierto paralelismo entre ambas curvas

El resto, un 52.6%, presentan un dinamismo atenuado. Como ya es habitual, el número de viviendas no deja de aumentar, década a década, mientras la población se mantiene, o sigue una tendencia a la baja. Las curvas tienden a cortarse por la proporción mayor en el aumento de las viviendas. Proporción muy parecida, por tanto, entre los “núcleos dinámicos” y los “núcleos poco dinámicos”.

El panorama, por tanto, está un poco más equilibrado, no observándose excesivas diferencias, en valores absolutos, entre “núcleos dinámicos” y “núcleos pocos dinámicos”, aunque, eso sí, nos sigue pareciendo demasiado alto el porcentaje que representan estos últimos, algo más de la mitad del total considerado.

---

273 Estella, Lerín, Olite, Pamplona, Sangüesa, Tudela, Viana, en Navarra; Artziniega, Laguardia, Salvatierra, Vitoria, Eskoriatza, Hondarribia, Zarautz, Bilbao, en el País Vasco; y Canales de la Sierra, Casalarreina, Haro y Navarrete, en La Rioja.

## Extremadura

De los núcleos seleccionados<sup>274</sup>, 5 de ellos, el 33%, presentan un “dinamismo urbano apreciable”, concentrado en las localidades de Cáceres y Zafra, sobre todo, Cáceres, que es la ciudad que está condicionando la constante demográfica de los últimos años. En el resto de los núcleos que conforman este grupo “dinámico”, se observa un aumento constante de la población. Estamos hablando de Mérida, Coria y Plasencia. Por el contrario, el 66% restante presentan un “dinamismo urbano negativo”, lo que quiere decir que la “población” disminuye drásticamente mientras el número de “viviendas” no dejan de aumentar. Son los núcleos de Feria, Jerez de los Caballeros, Galisteo, Gata, Trujillo, Valencia de Alcántara y Valverde de la Vera. Clara dominancia, por tanto, de los “núcleos pocos dinámicos”.

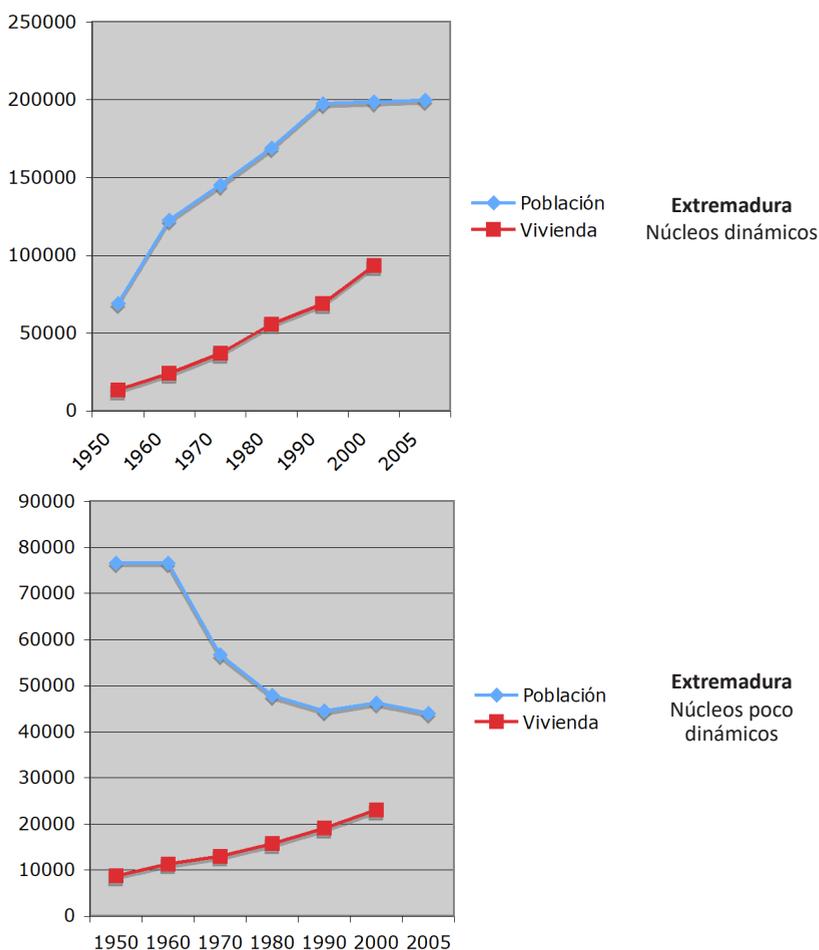


Figura 45. Extremadura. Núcleos Dinámicos (33%); Núcleos Poco Dinámicos (66%).

274 Feria, Jerez de los Caballeros, Galisteo, Gata, Trujillo, Valencia de Alcántara, Valverde de la Vera, Cáceres, Zafra, Mérida, Coria y Plasencia

## Castilla y León

Para el caso de Castilla y León no hemos llevado a cabo ningún tipo de selección de núcleos, habiéndose optado por contemplarlos todos en su totalidad, ya que hemos considerado a esta Comunidad Autónoma como referente del trabajo realizado en el conjunto del Estado. Hemos computado las cifras del número de viviendas construidas y de las que hacen referencia a la evolución de la población sobre la base de los, aproximadamente, 108 núcleos urbanos que, al año 2006, contenían un Conjunto Histórico.

De dichos núcleos urbanos que contienen un Conjunto Histórico, sólo en 21 de ellos, un 19.4%, hemos observado cierto “dinamismo urbano”, es decir, que la “población” y el “número de viviendas crecen, manteniendo sus curvas un relativo paralelismo. Mientras que en 55 de dichos núcleos, más del 50% del total, observamos síntomas de “desequilibrios urbanos”, es decir, que las curvas de “población” y “viviendas” tienden a juntarse. “Desequilibrios” que llegan a ser preocupantes en los 32 núcleos restantes, el 29.6% del total, en los que el número de viviendas construidas va en aumento mientras la población disminuye, lo que se manifiesta, a partir, sobre todo, de los años noventa, en el corte de ambas curvas, por descenso de la “demográfica” y un ascenso muy importante de la “producción inmobiliaria”.

Si comparamos los porcentajes de “núcleos dinámicos”, “poco dinámicos” o en “regresión”, referidos a la totalidad del territorio castellano, podemos concluir que nos encontramos con casi el 80% de los casos en los que la población disminuye y la producción residencial no deja de aumentar, apreciándose una realidad claramente regresiva en el 30% de los núcleos, en la medida en que dichas curvas han llegado ya a cruzarse, lo que quiere decir que, aproximadamente, desde los años noventa, se construyen más viviendas para un número de habitantes que no hacen más que disminuir.

Castilla, por tanto, es una región que, por lo que se refiere a los núcleos que contienen un Conjunto Histórico declarado, presenta síntomas inequívocos de una clara regresión económica y social, lo que no ha impedido que la actividad inmobiliaria siga ejerciendo como “actividad económica” en alza. Realmente, aunque Castilla es la región española que ocupa el primer lugar en este tipo de caracterización, está acompañada, en esta “aventura hacia atrás”, por otras regiones que, juntas todas ellas, conforman un conjunto territorial caracterizado por la depresión y el estancamiento. Podemos decir, en este sentido y como primera aproximación, que los “núcleos poco dinámicos”, incluso en “recesión”, dominan en Comunidades como Castilla, Extremadura, Asturias y Cantabria, Aragón, Castilla-La Mancha y Andalucía. Se trata de una extensa geografía que, prácticamente, recorre gran parte del territorio español. De entre estas siete Comunidades, como decimos, es en Castilla donde estos “núcleos poco dinámicos”, o en “recesión”, alcanzan una proporción preocupante.

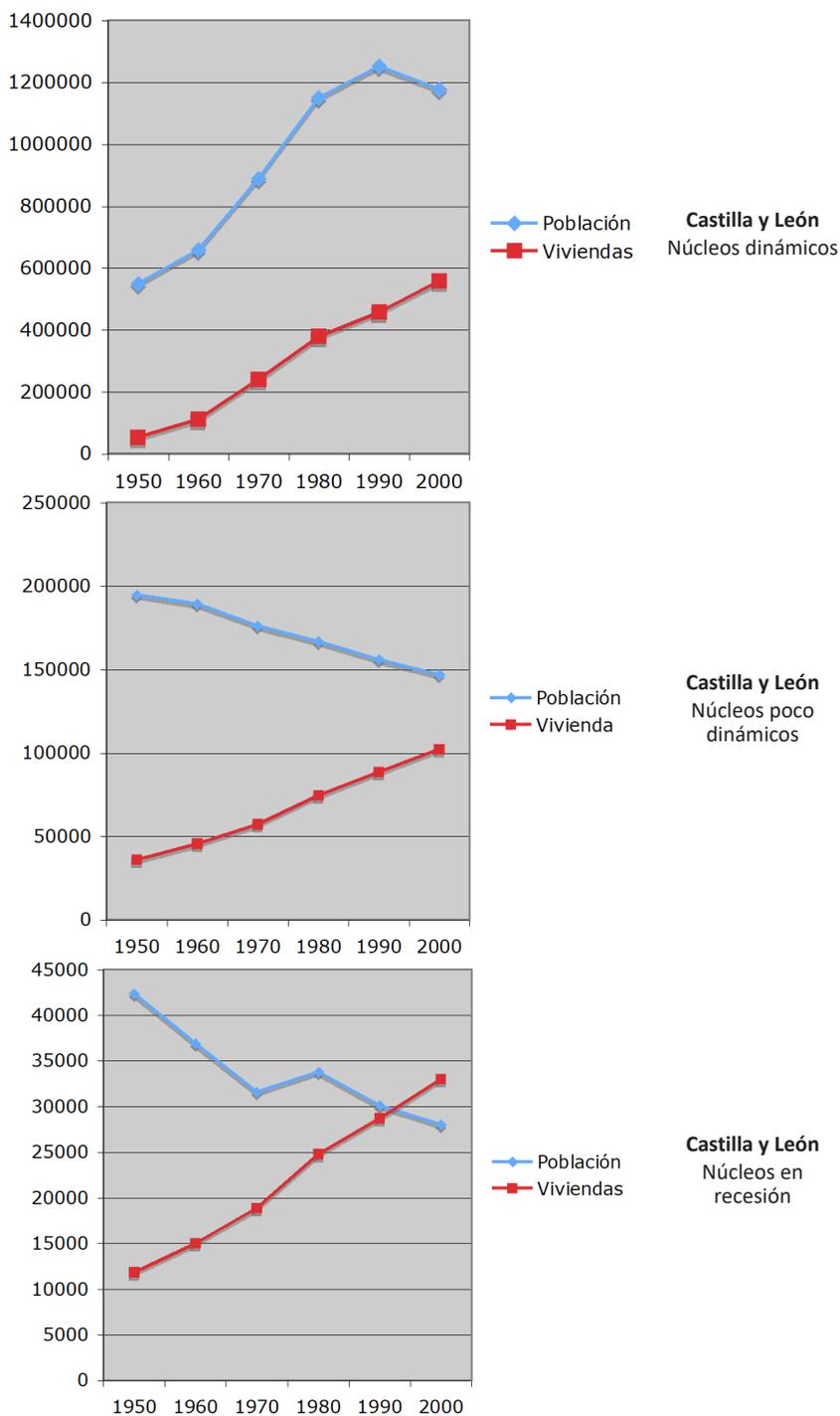


Figura 46. Castilla y León. Núcleos Dinámicos (19.4%); Núcleos Poco Dinámicos (50%); Núcleos en Recesión (30%).

## Valencia y Murcia

De los núcleos seleccionados<sup>275</sup>, los más “dinámicos” son seis, un 46,15%. Se trata de las localidades de Alcoy, Orihuela, Sagunto, Valencia, Cartagena y Murcia. Es el comportamiento de Valencia el que condiciona el estancamiento final de la población, al dejar de crecer o estabilizarse. El resto de los núcleos, excepto Alcoy, manifiestan un aumento constante de la población. Un 53.8% presentan un dinamismo menos acusado, a pesar de que superen a los dinámicos en el número de viviendas. Es el caso de Morella, Requena, Caravaca, Jumilla, Lorca, Mula y Peñíscola. Destacamos, de entre los “menos dinámicos”, a Morella, Peñíscola, Requena y Mula. Son municipios que han perdido población desde 1950 al 2005, aunque remontan algo a partir de 1990, mientras el número de viviendas ha crecido espectacularmente. Representan casi un 40% del total de los casos seleccionados. Se observan, por tanto, proporciones semejantes entre “núcleos dinámicos” y “núcleos poco dinámicos”.

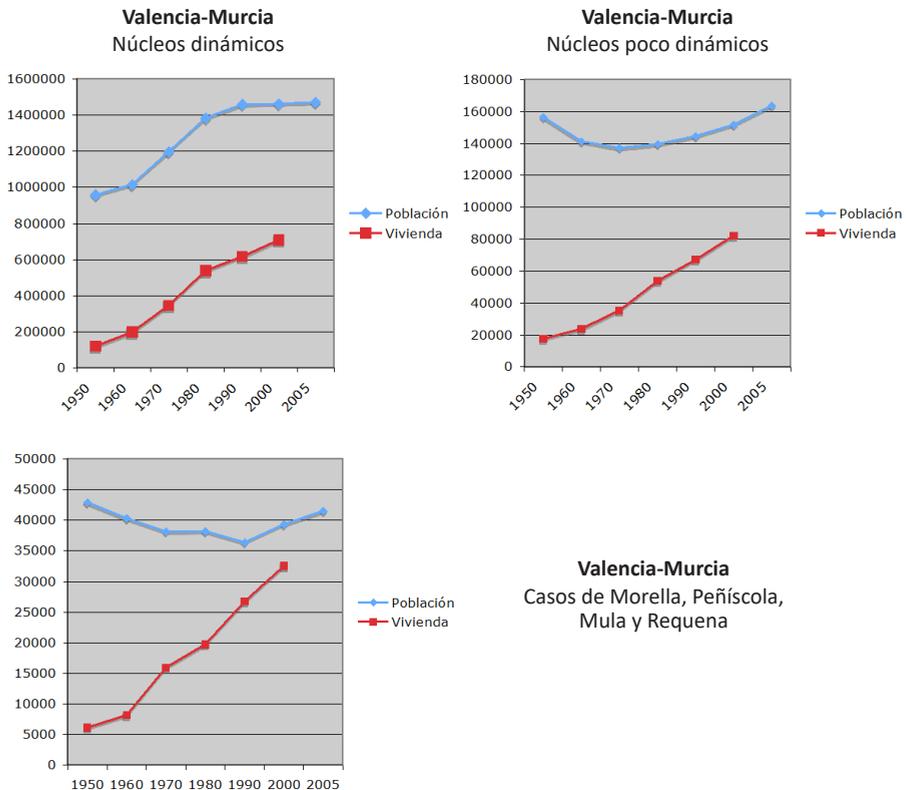
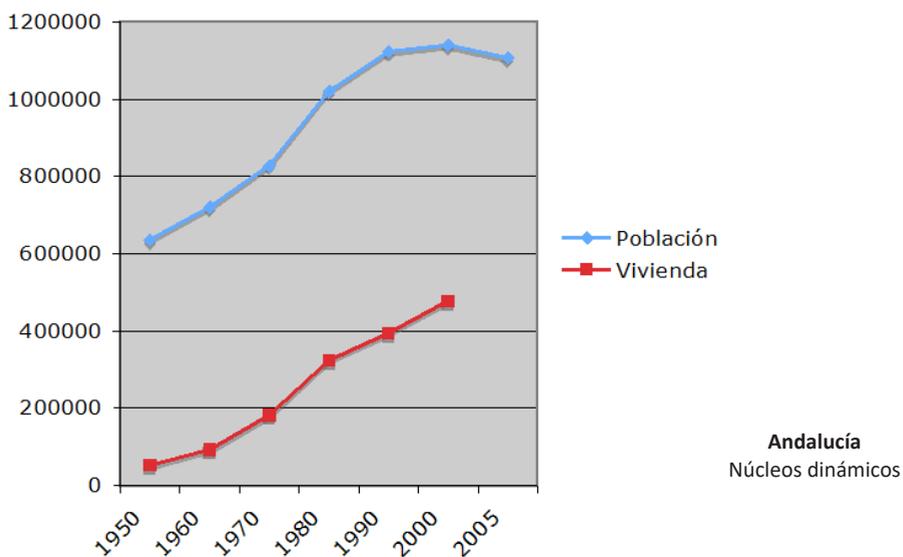


Figura 47. Valencia-Murcia. Núcleos Dinámicos (46.15%; Núcleos Poco Dinámicos (53.8%). Casos especiales de Morella, Peñíscola, Mula y Requena.

275 Alcoy, Orihuela, Sagunto, Valencia, Cartagena, Murcia, Morella, Requena, Caravaca, Jumilla, Lorca, Mula y Peñíscola

## Andalucía

De los casos seleccionados<sup>276</sup>, en el 36.6% de ellos, “población” y “viviendas” aumentan de manera constante, aunque, en los últimos años, la población se estanca o disminuye. Son los casos de Arcos, Conil, Jerez, El Puerto, Sanlúcar, Córdoba, Granada, Salobreña, Santa Fe, Jaén y Utrera. Es el comportamiento demográfico de las capitales de provincia el que condiciona ese descenso a partir de los años 90. El resto de los núcleos muestran un ascenso constante de la población. En catorce de los casos seleccionados, un 46.6%, la población disminuye, mientras el número de viviendas no deja de aumentar. Se trata de los núcleos de Vélez-Blanco, Dos Torres, Montoro, Priego, Castril, Guadix, Loja, Alájar, Fuenteheridos, Baños, Cazorra, Hornos, Sabiote y Casares. También observamos una serie de núcleos en los que apenas varía la población, manteniéndose casi constante, mientras el número de viviendas no deja de crecer. Representan el 16.6%, y son los casos de ciudades como La Palma del Condado, Úbeda, Antequera, Ronda y Carmona. Ciudades importantes, como referentes comarcales, y de un tamaño apreciable. En Andalucía, por tanto, son los “núcleos poco dinámicos” los que se alzan en mayoría, mucho más si añadimos ese 16.6% donde la producción de viviendas es mucho más importante que el aumento de población.



276 Arcos, Conil, Jerez, El Puerto, Sanlúcar, Córdoba, Granada, Salobreña, Santa Fe, Jaén, Utrera, Vélez-Blanco, Dos Torres, Montoro, Priego, Castril, Guadix, Loja, Alájar, Fuenteheridos, Baños, Cazorra, Hornos, Sabiote, Casares, La Palma del Condado, Úbeda, Antequera, Ronda y Carmona.

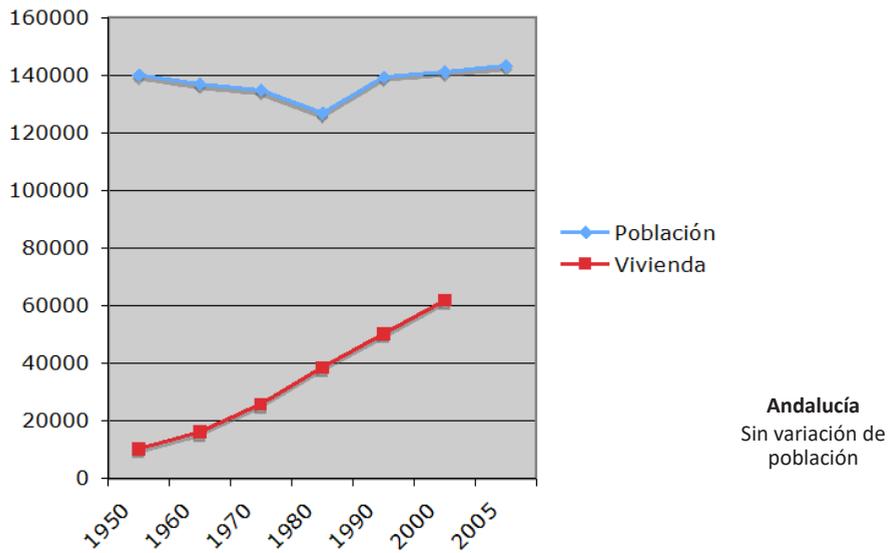
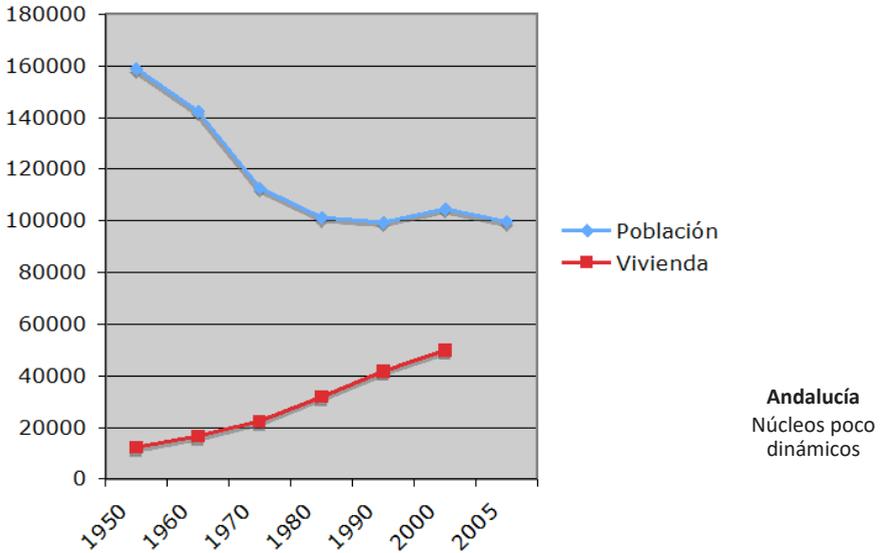


Figura 48. Andalucía. Núcleos Dinámicos (36.6%); Núcleos Poco Dinámicos (46.6%); Sin Variación de Población pero con aumento de viviendas (16.6%).

## Cataluña

De los casos seleccionados<sup>277</sup>, en un 40% destaca un aumento constante en el número de viviendas. La población, también, aumenta, ralentizándose en los últimos años por efecto, sobre todo, de Gerona y Tarragona. Se trata, aparte de estas dos últimas localidades, de Sitges, Palafrugell, Cervera y Montblant. Por el contrario, algo más del 33% de las localidades seleccionadas presentan un “dinamismo negativo”, es decir, que el número de viviendas crece más que la población. El efecto sería mayor sin el alza de población de Tortosa, que pasó de 45 a 30 mil habitantes. Se trata de las localidades, aparte Tortosa, de Cardona, Amer y Cornudella de Montsant. Por último, en cuatro de los casos seleccionados, algo más de un 26%, observamos un aumento poco importante de la población, unos 3000 habitantes en total, entre 800, para que el más, y 300, para el que menos, mientras el número de viviendas se dispara. Mayoritariamente, este aumento engrosa el tipo de “vivienda secundaria”. Estamos hablando de las localidades de Besalú, Pals, Peratallada y Vall de Boí. En Vall de Boí y Pals las curvas de “población” y “viviendas” se cortan, lo que quiere decir que llega un momento en el que las viviendas construidas superan a los habitantes. Para Cataluña, por tanto, son más los “núcleos dinámicos” que los “núcleos poco dinámicos”, aunque esta prevalencia se puede ver alterada, a la baja, por ese 26% en el que el número de viviendas supera al de habitantes.

## Castilla-La Mancha

De los casos seleccionados<sup>278</sup>, sólo la ciudad de Toledo se presenta como un “núcleo dinámico”, lo que supone un 8.3% del total. En esta localidad, la población y el número de viviendas aumentan constantemente, alcanzándose proporciones finales equivalentes a dos habitantes por vivienda. En contraste con esta situación, en siete de los casos seleccionados, un 58.3%, la población disminuye mientras el número de viviendas no deja de aumentar, alcanzándose la proporción de una vivienda por cada 1.5 habitantes. Es el caso de localidades como Almagro, Villanueva de los Infantes, Belmonte, Cañete, Brihuega, Hita y Pastrana. En cuatro de ellos, un 33.3%, apenas se observa una variación en el total de la población, tan sólo un aumento, para el conjunto de dichos núcleos, entre 1950 y 2005, de 1350 habitantes. El número de viviendas, por el contrario, ha aumentado, en el mismo período, en más de once mil. Se trata de los núcleos de La Roda, San Clemente, Molina de Aragón y Sigüenza. Comunidad esta de Castilla-La Mancha, por tanto, donde sus núcleos urbanos están en clara recesión, donde los “núcleos poco dinámicos” representan una clara mayoría.

---

277 Gerona, Tarragona, Sitges, Palafrugell, Cervera, Montblant,, Cardona, Amer, Cornudella de Montsant, Tortosa, Besalú, Pals, Peratallada y Vall de Boí

278 Toledo, Almagro, Villanueva de los Infantes, Belmonte, Cañete, Brihuega, Hita, Pastrana, La Roda, San Clemente, Molina de Aragón y Sigüenza.

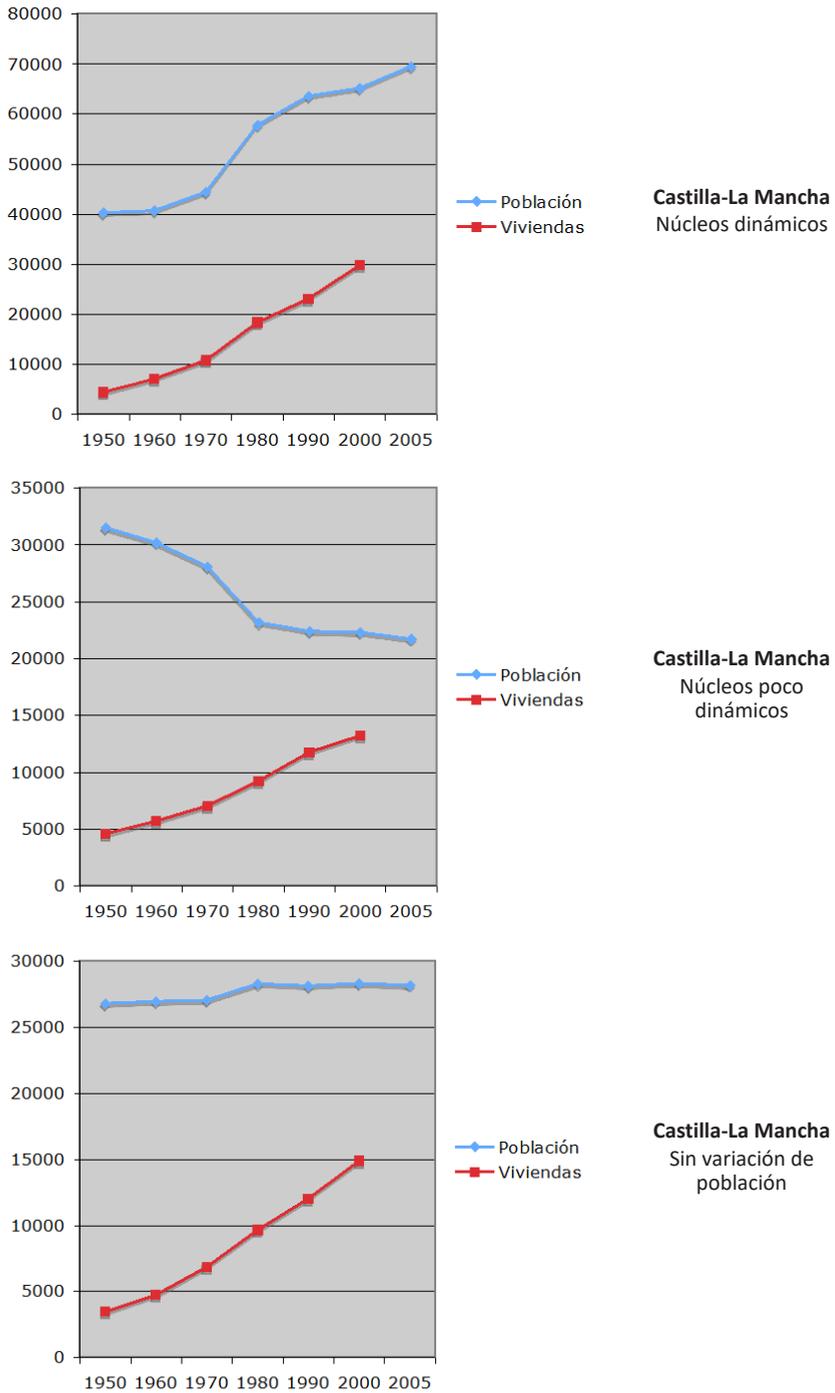
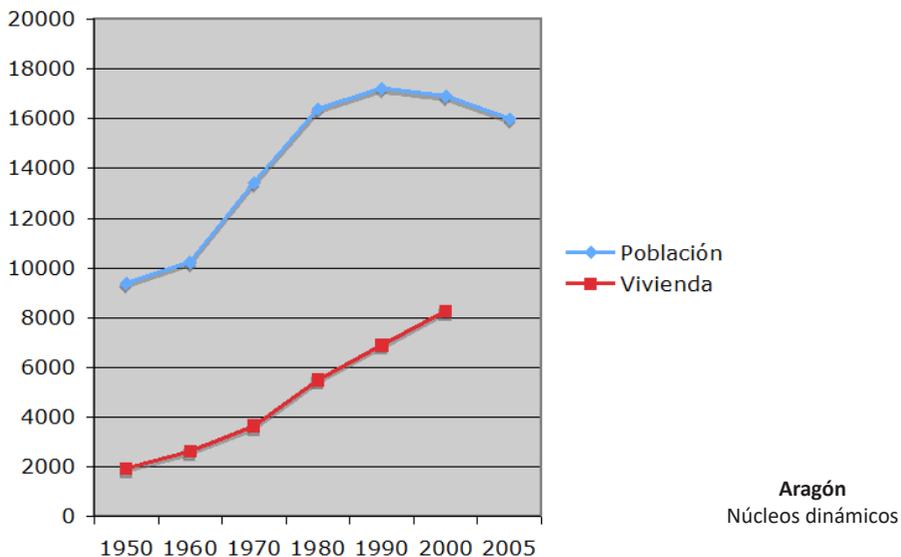


Figura 49. Castilla-La Mancha. Núcleos Dinámicos (8.3%); Núcleos Poco Dinámicos (58.3%); Sin variación de Población pero con aumento de viviendas (33,3%).

## Aragón

De los casos seleccionados<sup>279</sup>, en dos de ellos, el 15.3%, se observa una dinámica apreciable, aunque, a partir de los años ochenta, la población comienza a disminuir mientras el número de viviendas aumenta. Se trata de los núcleos de Ainsa-Sobrarbe y Barbastro. Por el contrario, en ocho de los trece seleccionados, un 61.5%, se observa, el espectacular decrecimiento de la población, que se ha reducido a más de la mitad, entre 1950 y 2005, lo que no ha impedido el crecimiento constante en el número de viviendas. Se trata de los núcleos de Albalate del Arzobispo, Albarracín, La Iglesuela del Cid, Mirambel, Mosqueruela, Daroca, Sos del Rey Católico y Uncastillo. Tres de los núcleos seleccionados, un 23.3%, presentan una situación caracterizada por una casi constante en la evolución de la población, algo más de dos mil habitantes menos entre 1950 y 2005, mientras la incorporación de nuevas viviendas no ha cesado de crecer, más de diez mil para el mismo período considerado. Son los casos de los núcleos de Graus, Calatayud y Tarazona. Aragón, por tanto, como Comunidad en la que los “núcleos poco dinámicos”, incluso, rozando las “recesión”, invaden su ámbito territorial.



279 Ainsa-Sobrarbe, Barbastro, Albalate del Arzobispo, Albarracín, La Iglesuela del Cid, Mirambel Mosqueruela, Daroca, Sos del Rey Católico, Uncastillo, Graus, Calatayu y Tarazona.

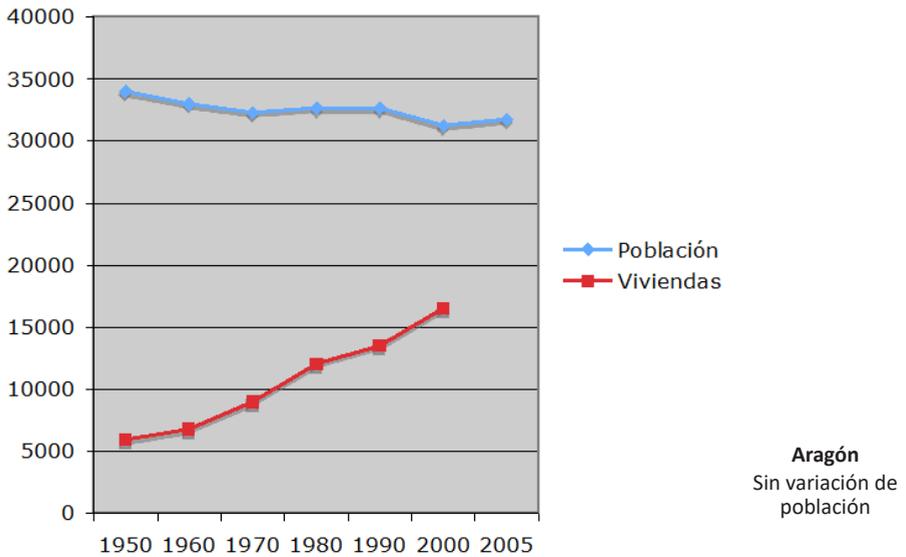
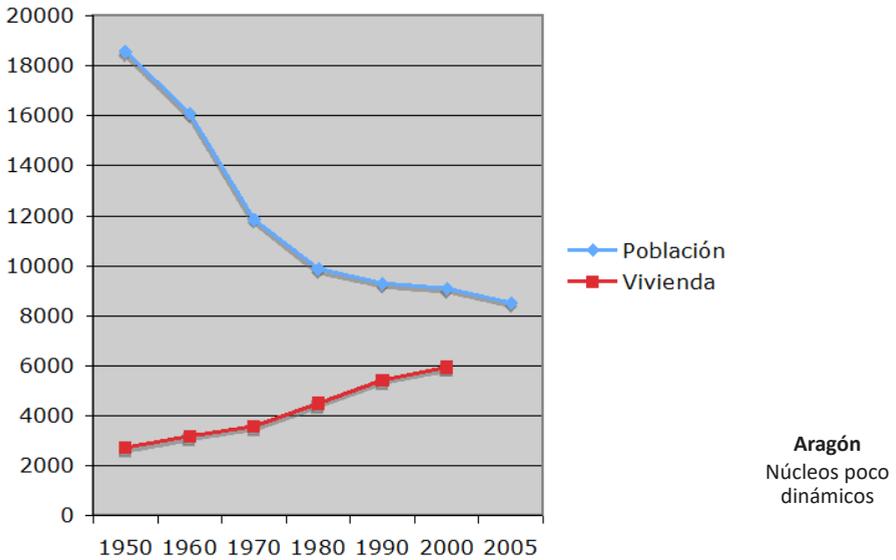


Figura 50. Aragón. Núcleos Dinámicos (15%); Núcleos Poco Dinámicos ( 61.5%); Sin variación en la Población pero con aumento de viviendas (23.3%).

## Madrid

En la Comunidad de Madrid<sup>280</sup>, por último, los “núcleos dinámicos” representan el 66%, el porcentaje más alto de todas las Comunidades, mientras los “poco dinámicos” son el 33%. Su evolución demográfica, si exceptuamos la de Madrid, es, proporcionalmente, muy destacada, ya que Madrid-Capital ha dejado de crecer, lo que no impide que sus efectivos demográficos sean los que siguen imponiendo la lógica de crecimiento de la Comunidad, aunque los municipios que crecen son los periféricos. Incluso los núcleos “poco dinámicos” presentan unas curvas demográficas que no muestran un descenso apreciable. Entre los “núcleos dinámicos”, se encuentran Alcalá de Henares, Aranjuez, San Lorenzo de El Escorial y San Fernando de Henares. Madrid, hasta los años 80 aumenta de población, disminuyendo a partir de entonces. Buitrago, Chichón y Patones, mantienen la población o aumentan poco, mientras las viviendas no dejan de crecer. La Comunidad de Madrid, por tanto, presenta un dinamismo, referido a la relación que presenta sus núcleos urbanos, entre “población” y “viviendas”, muy apreciable.

## 4. Tipificaciones Territoriales resultado de la caracterización de los núcleos urbanos que contienen un Conjunto Histórico

Una vez tipificados los núcleos urbanos que contienen un Conjunto Histórico, y observada la relación que se produce, como expresión de sus dinámicas internas, entre “producción de viviendas” y “evolución demográfica”, es el momento de dibujar un panorama general que nos muestre la distribución de dichos núcleos en la geografía española, una vez caracterizados los comportamientos observados en cada Comunidad Autónoma. Con ello queremos establecer hipótesis a propósito de las posibles determinaciones territoriales en el comportamiento de los Conjuntos Históricos, más determinantes, incluso, que aquellas que puedan derivarse de sus dinámicas internas específicas. Sus comportamientos, en consonancia con las “vinculaciones territoriales” que, en cierto modo, los determinan, nos ofrecen otras tantas casuísticas territoriales que nos permiten razonar a propósito de una diversidad de “núcleos urbanos-ámbitos territoriales” a la hora de caracterizar a los Conjuntos Históricos en ellos integrados.

---

280 Hemos seleccionado los núcleos urbanos de Alcalá de Henares, Aranjuez, San Lorenzo de El Escorial y San Fernando de Henares, Buitrago, Chichón y Patones

## Territorios donde dominan “núcleos urbanos dinámicos”

Se tratan, sobre todo, de la Comunidad de Madrid y Cataluña. En Madrid, los “núcleos dinámicos”, como decíamos, representan el 66%. Tanto Madrid como Cataluña, por otro lado, presentan un porcentaje similar por lo que se refiere a sus “núcleos poco dinámicos”, un 33%. Cuando hablamos de dinamismo, insistimos, nos estamos refiriendo al alcance territorial del “sector inmobiliario”, ya que estamos tratando de relacionar la decadencia-impulso de los Conjuntos Históricos con el desarrollo de dicha actividad en sus ámbitos espaciales. Aunque tanto Madrid como Cataluña muestran un dinamismo importante, siempre desde la incidencia del sector inmobiliario, es en esta última donde ese dinamismo se presenta menos activo, ya que los municipios de menos de 200 habitantes han aumentado mucho más en Cataluña que en la Comunidad de Madrid, lo que implica una pérdida de población, aunque ello no encuentre correspondencia con una persistencia en la actividad inmobiliaria. El territorio que recorre esa geografía inundada de municipios de menos de 200 habitantes, localizados, casi toso ellos, en el territorio septentrional de la península, no contamina, sin embargo, a la Comunidad Madrileña, ejerciendo ésta como frontera de dicha “dinámica despobladora”.

La diferencia entre dichas Comunidades, sin embargo, muestra un aspecto apreciable. Mientras en Madrid los núcleos “pocos dinámicos” no están evolucionando de manera negativa, desde un punto de vista demográfico, no apreciándose un descenso claro de su población, en Cataluña esos mismos núcleos, un 33%, sí desarrollan descensos significativos.

Hay que tener en cuenta, sin embargo, que en el caso de Madrid el territorio de la Comunidad se identifica con una sola provincia, lo que supone que los “efectos metropolitanos”, derivados de la capitalidad, se perciban en la casi totalidad de su territorio. Estos efectos están implicados en el desarrollo de un fenómeno, hoy día, muy habitual. Se trata del hecho que los municipios de la “corona metropolitana” crezcan más que su “cabecera”. Hecho este que no sucede en la Comunidad Catalana, por cuanto esa “corona metropolitana” no alcanza los municipios de otras provincias. De ahí que los Conjuntos Históricos madrileños estén sometidos a una dinámica que se deriva directamente del efecto metropolitano que ejerce la capital. Los que se corresponden con la Comunidad Catalana están lejos de implicarse en estos efectos, mostrando, por tanto, un comportamiento diferente. En estas dos Comunidades, donde se localizan el mayor número de “núcleo dinámicos”, un 66%, son, también, en las que más se concentran las “superficies artificiales”<sup>281</sup>, donde más se ha transformado el “espacio no urbano” en “urbano”.

---

281 “Superficies artificiales”, es decir, la formación acelerada de zonas urbanas e infraestructuras a partir de zonas agrícolas y, en menor medida, forestales. Del libro: *Cambios de Ocupación del Suelo en España. Implicaciones para la Sostenibilidad*. Madrid, Ministerio de Fomento, 2006.

## Territorios donde dominan los “núcleos urbanos poco dinámicos”

Como primera aproximación, podemos decir que los “núcleos poco dinámicos”, incluso en “recesión”, dominan en las Comunidades de Extremadura, Asturias, Cantabria, Aragón, Castilla y León, Castilla-La Mancha y Andalucía. Se trata de una extensa geografía que, prácticamente, recorre gran parte del territorio español. De entre estas siete Comunidades, es, sobre todo, en Castilla donde estos “núcleos poco dinámicos”, o en “recesión”, alcanzan una proporción preocupante. En el territorio castellano, en efecto, nos encontramos con casi un 80% de núcleos urbanos en los que las curvas de población y vivienda tienden a cruzarse, es decir, mostrando una disminución constante de la población mientras el número de viviendas no deja de aumentar. De todos ellos, por otro lado, casi la mitad ya muestran ese corte entre ambas curvas, lo que quiere decir que estamos en presencia de unos núcleos en los que observamos, a partir de un momento concreto, una “producción residencial” por encima de una “producción demográfica”. Sólo en el 21% de los núcleos se observa cierto dinamismo. Bajo estas coordenadas, es la Comunidad Castellana la Región más deprimida de España.

En la Comunidad Extremeña también se dan unas cifras preocupantes. Nos encontramos, aproximadamente, con un 66% de núcleos urbanos, los que contienen un Conjunto Histórico declarado como BIC, en los que observamos una disminución muy importante de la población en paralelo a un aumento en el número de viviendas. Frente a ellos, los “núcleos dinámicos”, en los que se observa un aumento, en paralelo, de ambas magnitudes, representan el 33% del total. Cifras que se repiten en Asturias y Cantabria, con un 64% de “núcleos poco dinámicos” y un 35% en los que sí observamos cierto dinamismo. Es de destacar los casos de Laredo y Castro Urdiales, en Cantabria, donde, como ya lo hemos indicado, se aprecia un aumento constante del número de habitantes y del número de viviendas, lo que nos permitiría enmarcarlos en el grupo que reúne los “núcleos dinámicos”, aunque el desarrollo, a mayores, del número de viviendas sobre el de habitantes, a pesar del alza, siempre creciente, de ambas curvas, nos hace poner en duda dicho dinamismo, ya que, al final, las curvas se cruzan aunque, en este ocasión, por exceso. La conclusión a la que llegamos es que se trata de un “dinamismo” identificado, casi en exclusivo, con una actividad turística que anula cualquier posibilidad de un desarrollo municipal autónomo que se enfoque hacia la satisfacción de necesidades ciudadanas. Todo lo contrario, dicho “dinamismo”, en el mejor de los casos, se deriva del uso temporal que se hace del ámbito municipal por parte de la población que acude a consumirlo, sobre todo, en tiempos de estío. Se trata de una situación que se suele repetir, con bastante asiduidad, en el resto de los núcleos costeros turísticos.

En la Comunidad de Aragón, por su parte, aunque los porcentajes de “núcleos poco dinámicos” bajan con respecto a las otras Comunidades, lo mismo podríamos decir de Castilla La Mancha, aún son lo suficientemente altos, un 61% para Aragón y un 58% para esta última, como para pensar que nos encontramos

en territorios más cercanos a la “depresión” que a un desarrollo incipiente. Sobre todo, cuando comprobamos que los “núcleos dinámicos” alcanzan proporciones muy bajas, un 15% para Aragón y un 8.3% para Castilla-La Mancha.

De este conjunto de Comunidades que presentan un grado de “dinamismo municipal” bajo, unas más que otras, hay que hacer una excepción con Andalucía, no tanto porque no participe de esa escasa dinámica, sino porque se encuentra en un límite que puede ser interpretado como el anuncio de cierto despegue económico. Aún así, los núcleos poco dinámicos representan el 46% del total, mientras los que expresan cierto grado de dinamismo oscilan en torno al 36%. Hay que destacar, en esta Comunidad Andaluza, una serie de núcleos, en torno al 16%, en los que no observamos una variación apreciable en la evolución de la población, lo que no ha evitado una producción residencial al alza. Son núcleos de cierta importancia comarcal que se han mantenido en esa situación desde hace ya bastante tiempo, con una población que ha oscilado, más o menos, en tono a los 30.000 habitantes.

### **Baja densidad y regresión demográfica como acompañantes inseparables en los tipos que presentan un escaso dinamismo**

El conjunto territorial conformado por las Comunidades donde dominan los “núcleos poco dinámicos”, se identifica con una serie de características que hacen del mismo un amplio ámbito geográfico en el que la “baja densidad de población”, la “escasa dinámica demográfica”, el “aumento del número de municipios con menos de 200 habitantes” y su condición de territorio donde el porcentaje de la “vivienda secundaria” es muy alto, constituyen, entre otras, algunas de sus casuísticas diferenciales. Estamos hablando de un territorio, en efecto, en el que su densidad media oscila entre 25 y 75 habitantes por kilómetros cuadrado, siendo más habituales las cifras que rondan los 25-30 habitantes por kilómetro cuadrado, sobre todo, los territorios que se identifican con las dos Castilas, Extremadura y Aragón.

Es de destacar, también, haciendo referencia, sobre todo, a los territorios más septentrionales, como ya lo hemos comentado, el aumento del número de municipios con menos de 200 habitantes, entre 1961 y 2001, y cómo este aumento de “pequeñas localidades” cubre un territorio en el que se integran esas Comunidades que estamos caracterizando como territorios donde dominan “núcleos poco dinámicos”.

Estamos, por tanto, ante un territorio en el que se reúne la “baja densidad”, la escasa, a veces, negativa “dinámica urbana”, con un aumento del número de municipios con menos de 200 habitantes, conformando una realidad Geográfica en la que el porcentaje de “viviendas secundarias” ronda el 50% de media. Queremos decir, con todo esto, que la gran mayoría de los núcleos que contienen un Conjunto Histórico Declarado como Bien de Interés Cultural, se localizan en Comunidades en las que dominan los “núcleos poco dinámicos”, o en clara

recesión; que son, a su vez, entidades municipales que están respondiendo a la dinámica que se deriva de una situación semejante, en consonancia, por tanto, con un territorio identificado con categorías de marginación económica y social. En estas condiciones, la recuperación de estos Conjuntos Históricos no tiene sentido más que en el marco de una “recuperación territorial”. Insistir en una hipotética puesta en valor de estos núcleos, sin un planteamiento territorial de base, significaría continuar con las prácticas actuales, es decir, seguir sometiéndolos a operaciones inmobiliarias, a pesar de constatarse una disminución de población, lo que está propiciando un entendimiento de los mismos como ámbitos a los que sólo les cabe un tipo de recuperación que pasa por “apropiarse”, económica y socialmente, de un territorio caracterizado por su abandono.

La recuperación de los Conjuntos Históricos, en estas condiciones, no es más que la toma de posesión de un patrimonio que ha dejado de estar implicado en dinámicas sociales y económicas, patrimonio, por tanto, petrificado, que sólo sirve para que a él se incorporen sectores sociales que reivindican un descanso de lujo, contribuyendo, con ello, a la irreversibilidad de la decadencia territorial ya consolidada. Lo más llamativo de todo esto, sin embargo, es que dicha decadencia parece que es compatible con una “actividad inmobiliaria”, porque si por algo se caracterizan estos núcleos urbanos es por su pérdida constante de población, o un mantenimiento de la misma como mal menor, y por un aumento constante en el número de viviendas.

### **Territorios donde se mantiene un equilibrio entre “núcleos dinámicos” y “núcleos poco dinámicos”**

En el resto de las Comunidades, Galicia, País Vasco, Navarra, Rioja, Valencia y Murcia, observamos cierto equilibrio entre el porcentaje de “núcleos dinámicos” y el de los “poco dinámicos”. Estamos hablando de cifras que oscilan, para el caso de Galicia, entre un 57% de “núcleos dinámicos” y un 43% de “núcleos poco dinámicos”; para Valencia y Murcia, de entre un 46% de los menos dinámicos, y un 53.8% del resto, y donde una excepción está representada por los casos de las localidades de Peñíscola, Morella, Requena y Mula, donde observamos un aumento desmesurado del número de viviendas mientras la evolución de la población ha permanecido, prácticamente, invariable. Su condición de municipios turísticos, unos más que otros, puede avalar esta dinámica contradictoria. En el País Vasco, Navarra y Rioja, por su parte, nos encontramos con un 47% de “núcleos dinámicos”, y donde los “pocos dinámicos” suponen el 52% del total.

En estas Comunidades, donde se mantiene un equilibrio entre “núcleos dinámicos” y “núcleos poco dinámicos”, se observa, a su vez, un dominio de los primeros coincidente, en general, con los ámbitos territoriales donde se concentran las “superficies artificiales” más importantes de la península. Al igual que Madrid y Cataluña, Valencia se une a esas Comunidades donde se ha consumido más “espacio geográfico”, “natural”, o producto de explotaciones

históricas interesadas en el desarrollo de la agricultura, ganadería, forestal...etc., para convertirlo en “espacio urbanizado”<sup>282</sup>. Dicha supremacía de las “superficies artificiales” coincide, a su vez, con el fenómeno de la “vivienda vacía”. En estas Comunidades donde se dan las mayores cotas de “superficies artificiales”, en efecto, también están a la cabeza en el número de viviendas vacías. Junto con la Comunidad Valenciana, la de Murcia, también, acumula el mayor porcentaje de dichas “superficies artificiales”, aunque con un menor porcentaje de “núcleos dinámicos”, y sin una apreciable disminución de la población, tampoco con un alza importante, su “parque residencial”, sin embargo, ha experimentado un aumento extraordinario.

## 5. Territorio y Conjuntos Históricos. Una relación inequívoca entre ambas categorías espaciales

En este marco territorial reseñado, ¿cómo se comportan los Conjuntos Históricos?. No todos se comportan, naturalmente, de la misma manera, ya que, al final, es la dinámica del “núcleo urbano”<sup>283</sup>, en el que se integran aquellos, la que impondrá su lógica. Queremos decir con esto que el comportamiento de un Conjunto Histórico no es ajeno a lo que está sucediendo en el resto de la ciudad, en la totalidad de ésta, hasta el punto de que nada sucede en aquel que no provenga de lo que se está produciendo en esta última, de lo que se está demandando a la ciudad en su conjunto. Esta demanda estará en consonancia con el grado de dinamismo alcanzado por el núcleo urbano en cuestión donde se ha “delimitado” un Conjunto Histórico. Al final, será la propia ciudad, su territorio, en la que se ha tomado la decisión de incoar un Conjunto Histórico, la que establezca, en función de la dinámica que la recorre, el uso a dar al citado ámbito. No cabe pensar, por tanto, en la posibilidad de que un Conjunto Histórico asuma funciones que no le son requeridas por la ciudad y el territorio en el que se contextualiza, no concibiéndose su caminar como si de un objeto individualizado se tratase, aunque pueda parecer, a priori, que sólo expresa valores comprometidos con “razones históricas” que se desean preservar. Aún en estos casos, dichas “razones”, cuando así se expresan, suelen estar vinculadas a presupuestos económicos, es decir, a “razones inmobiliarias”. Los Conjuntos Históricos, en este sentido, pueden ser utilizados, por la ciudad a la que pertenecen, como “centros funcionales”, como “áreas de centralidad”, como “espacios residenciales selectivos”, como “museos de piedra”, como “centros turísticos”, incluso, como “espacios en espera” de los que no se tiene claro cual es su potencia actual, inmovilizándolos o asumiéndolos, mientras tanto, como “espacio de la pobreza”. Pero, a pesar de dicha condición,

282 Es lo que se entiende por “superficies artificiales”, concepto ya aclarado con anterioridad.

283 Nos estamos refiriendo, sobre todo, a las dinámicas que tienen que ver con los procesos de “producción espacio-residencial” en su estrecha vinculación con aquellas otras que afectan a la “evolución de la población” local, a la cual va destinada, teóricamente, los productos residenciales ofertados.

se procura que su hipotético “mantenimiento” se interprete como un negocio inmobiliario temporal que garantice la continuidad y permanencia de un espacio histórico del que se está programando su futura “reconquista socio-espacial”. Funciones, todas ellas, que responden, decimos, a las dinámicas que animan la ciudad a la que pertenecen dichos conjuntos.

Los Centros Históricos se presentan, al menos, potencialmente, como espacios con diversas posibilidades funcionales, requeridos como lugares donde experimentar nuevas formas de vida, nuevos valores urbanos, donde caben realizar los productos inmobiliarios de más alta calidad, “espacios selectivos”, en suma, que aseguran el modelo de “ciudad segregada”, ya sea porque en dichos lugares se asienta lo “exclusivo”, o porque reúnen lo “marginal”, o ambas categorías a la vez, pero, en cualquier caso, respondiendo a exigencias impuestas por la manera de proceder en el “proceso de producción espacial” que anima a la ciudad en su conjunto.

Según el parecer de José Ramón Menéndez Luarca, en un artículo aparecido en 1975, a propósito del estado en el que se encontraban los Centros Históricos, establecía lo siguiente: “...se evidencia una diversidad de situaciones según la posición relativa de los distintos ámbitos regionales. Los efectos son distintos según se trate de centros que se hallen englobados en las áreas metropolitanas, o bien se encuentren situados en las zonas deprimidas en proceso de abandono o, finalmente, pertenezcan a áreas intermedias más equilibradas...”, y como alternativa, “...para evitar el deterioro de los centros, la necesidad de implantar una nueva política de asentamientos, que frente a la potenciación ilimitada de un número reducido de áreas metropolitanas, tendiese a la constitución de sistemas poli-céntricos en las diversas regiones, creando una serie de núcleos interrelacionados y con servicios complementarios. Es decir, se trataría de promover una política territorial que tendiese a maximizar, no solamente el provecho económico, sino también un mayor bienestar y equilibrio social”<sup>284</sup>. Más de cuarenta años después de este escrito, seguimos constatando, esta vez, con un trabajo de investigación de por medio, idénticas cuestiones a propósito de las dinámicas, positivas o negativas, que animan a los Centros Históricos, insistiendo, sobre todo, en un aspecto del que no nos cansamos de resaltar su importancia, es decir, el determinante territorial que está detrás de dichas dinámicas, la importancia, en suma, de variables territoriales como categorías que explican por sí solas el devenir de los Centros Históricos. Frente a esta necesidad de vincular la recuperación de los Centros Históricos a la puesta en marcha de políticas territoriales concretas, y a pesar de los estudios realizados en tal sentido, que enfatizan esta cuestión, se ha seguido utilizando la “catalogación”, salvo honrosas excepciones, como instrumento prioritario para proceder a hipotéticas recuperaciones y puesta en valor de los Centros Históricos, obviando componentes territoriales precisos que evitasen su “aislamiento socio-cultural

---

284 Menéndez Luarca, José Ramón *“Posiciones teóricas frente a la dilapidación de los Centros Históricos”*, en *Ciudad y Territorio*, nº 3, 1975

y económico”, apostando, por el contrario, por la exaltación de sus valores formales identificados, sobre todo, con su “petrificación teatral”.

Todas estas cuestiones son las que nos llevan a formular la idea de que la manera más racional para proceder a la recuperación de los Conjuntos Históricos debería suponer, como primera medida, caracterizarlos, entenderlos y comprenderlos, como ámbitos territoriales, dejando en un segundo término las valoraciones de que son objeto a propósito de su “riqueza patrimonial” medida en clave histórico-artística. Un acercamiento que sólo ponga en evidencia sus contenidos patrimoniales, no haría más que contribuir a su alejamiento y, por tanto, marginación, con respecto a la ciudad y al territorio en los que están integrados estos Conjuntos. La experiencia nos ha mostrado estas consecuencias. Caracterizar a los Conjuntos Históricos como “piezas patrimoniales”, al margen de vinculaciones territoriales, y tratándolos como si poseyesen la facultad de caminar por la historia sin referencias concretas a su razón de ser, dicho con otras palabras, como si pudiesen saltar de un momento histórico a otro sin alterar sus requerimientos funcionales, alzándose, por tanto, como “ámbitos universales” a los que no les afectan los cambios históricos, aproximándolos a su condición de “obras de arte”, si son caracterizados de esta manera, decimos, es sencillamente porque se les quiere presentar como categorías espaciales dotadas de una “exclusividad de clase”, lo que los predispone a comportarse como espacios al margen de la ciudad, colaborando, con ello, a la construcción de un “modelo urbano segregado”, introduciendo, por tanto, desequilibrios en la manera de proceder al desarrollo de la ciudad, a la construcción, en suma, del territorio.

## **6. Los Centros Históricos desde la ciudad a la que pertenecen y en la que se integran**

Las conclusiones que podemos extraer de todas estas reflexiones nos remiten, sobre todo, a la necesaria atención que deberíamos prestar a las cuestiones que atañen a problemas de recuperación y conservación de Centros Históricos desde visiones que sean capaces de observar la ciudad en su conjunto. No nos cansaremos de insistir en esta posición disciplinar. Los problemas que presentan los Centros Históricos, o se resuelven desde una óptica urbanística, que sea capaz de observar la ciudad en su conjunto o, al plantearlos, como se sigue haciendo, desde visiones localistas, que sólo alcanzan a apreciar sus “valores individualizados”, estaremos considerando el espacio del Centro Histórico al margen de su relación con el resto de la ciudad. Actuando de esta manera, sin partir de esa relación, los desequilibrios territoriales están garantizados, ya que una parte importante de la ciudad, el Centro Histórico, es tratada como algo aparte, como algo exclusivo, como un espacio, en suma, al que se le hace valer en la medida en que desarrolla una idea de exclusividad que contribuye a la construcción de una ciudad segregada. Exclusividad esta que hace referencia

tanto a su recreación como espacio objeto de “colonización de clase”, económica y socialmente hablando, como al consentimiento de su abandono y deterioro, esperando, con ello, el advenimiento de tiempos mejores que acometan otro tipo de medidas, las más eficaces, económicamente hablando, desde su condición como operaciones especulativas que garantizan el negocio inmobiliario.

De estas reflexiones, una cosa debe quedar muy clara, aquella que pone en evidencia que la cuestión no es tanto recuperar, o conservar, un Centro Histórico como controlar su comportamiento desde la dinámica a la que es sometido, y todo ello a partir de las exigencias que de dichos espacios demanda la ciudad en su conjunto. Los Centros Históricos, independientemente de las medidas a que son sometidos, emanadas de los “planes” que se les imponen, seguirán un comportamiento que, en todo momento, estará acorde con lo que la ciudad les exija. Aquellos Centros Históricos que se localizan en el ámbito de ciudades que desarrollan un dinamismo apreciable, se verán sometidos a transformaciones urbanística que no lo contradigan. Si algún “plan” se implementa para imponerles algún comportamiento determinado, sus cometidos no podrán hacer otra cosa que “decorar” las transformaciones urbanísticas allí puestas en marcha. Bien entendido, que estas intervenciones obedecerán más a lo que la ciudad, en su conjunto, les está exigiendo que a lo que se derive del “plan” específico, “Especial de Conservación”, que se implemente.

En el caso de una ciudad como Valladolid, por ejemplo, su Centro Histórico, tal y como se ha ido transformando, “renovando”, en los últimos años<sup>285</sup>, no ha hecho más que asumir una traslación, a sus ámbitos internos, de los efectos derivados del proceso de construcción identificado con el desarrollo de dicha ciudad en su conjunto. Valladolid pasó de tener 345.890 habitantes, en 1991, a los 321.001 del año 2007, aproximadamente, mientras las nuevas viviendas construidas, a lo largo de ese periodo, han superado las 40.000<sup>286</sup>. Lo que ha sucedido es que dichas viviendas han ocupado, sobre todo, “espacios metropolitanos”, impulsándose un trasvase de población desde la “ciudad central” a las “nuevas periferias”.

Fenómeno este que está haciendo reconsiderar el papel que, hasta ahora, estaba cumpliendo el Centro Histórico. Éste ámbito, de ser un lugar “delimitado”, acotado, en función de sus hipotéticos “valores culturales”, está extendiéndose, sin necesidad de nuevas “delimitaciones oficiales”, a gran parte del resto de la “ciudad construida”. Bien entendido que lo que se extiende es el significado de sus originarias categorías espaciales, es decir, la posibilidad de ampliar los “espacios de exclusividad” que expresan estos lugares, facilitado, todo ello, por la reconversión que protagonizan al estar siendo objeto de un abandono para dar

285 Ver, Álvarez Mora, A; Pérez Eguíluz, V. “Estrategias residenciales en el Centro Histórico de Valladolid. La exclusividad como objetivo”, en *Del Plan al Plano. 50 años de urbanismo en Valladolid*. Ayuntamiento de Valladolid, Instituto Universitario de Urbanística, 2019. Y, Álvarez Mora, A. “Políticas de vivienda y exclusividad espacial de clase: Controversias en el Centro Histórico de Valladolid”, en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, nº 184, 2015.

286 En el Plan del 2003, se programaron 1760,89 hectáreas de suelo urbanizable delimitado, con una capacidad de 39.971 nuevas viviendas.

paso a esa otra categoría espacial en la que está desembocando, acogiendo otros contenidos sociológicos, también económicos, más acordes con la conquista de la exclusividad. La “ciudad construida”, entendida como “ciudad tradicional”, se está encauzando hacia su consideración como “centro ciudad”, asumiendo, también, aquellas categorías espaciales que, hasta ahora, sólo se identificaban con el Centro Histórico. Y para ello, nada mejor que apostar por otra ciudad más allá de la que exige esa representación de la exclusividad.

Otras ciudades, como Salamanca o Burgos, con menores cantidades de viviendas construidas en las últimas décadas, en torno a las 20.000, y con menos habitantes, la mitad que Valladolid, también se están incorporando a una dinámica semejante. Y ante esto, insistimos, de nada valen los “planes” para recuperar los Centros Históricos. Es la dinámica con la que está comprometida la ciudad la que marca los ritmos, también, los que afectan a la conservación del patrimonio.

Ciudades castellanas, como Valladolid, Burgos, Salamanca, León, incluso Segovia, dotadas de un “patrimonio” excepcional, podemos considerarlas, en su condición de “núcleos dinámicos” y, por tanto, sometidas a procesos inmobiliarios que para nada tienen en cuenta su riqueza patrimonial, si no es para prescindir de ella, o para recrearla como un “museo de piedra”, como portadoras de toda una serie de transformaciones urbanísticas que están consolidando, quizá, un nuevo concepto de Centro Histórico, más próximo a lo que podemos denominar como “ciudad exclusiva”, independientemente de su valoración por parte de las Instituciones Culturales responsables de su recuperación y conservación y de las políticas concretas emprendidas para ello. Estas ciudades, en efecto, mantienen el menor porcentaje de viviendas desocupadas de entre las de su rango, entre el 9% de Salamanca y el 17% de León, en el marco de una media en torno al 12%. Esto indica, cuando menos, que los productos inmobiliarios que se ofertan se mueven, la mayoría, en un mercado local. La reconversión reciente de sus territorios en ámbitos próximos a su condición de “espacios metropolitanos”, permite la “autonomía” de la “ciudad central”, del “centro histórico”, y, con ello, su condición de “espacio exclusivo”.

Si seguimos con el ejemplo de las ciudades castellanas, aquellos otros municipios, que no son capitales de provincia, siempre dentro del grupo de los “núcleos dinámicos”, están protagonizando un fenómeno diferente, quizá, porque no disponen de ese “territorio metropolitano” más propio de los grandes núcleos. Al carecer de dicho territorio, los nuevos productos inmobiliarios se concentran, con más asiduidad que en el caso anterior, en régimen de continuidad con la ciudad existente construida, o transformando sus Centros Histórico, es decir, repitiendo el modelo de ciudad compacta que comienza, en cierta manera, a replantearse en torno a los grandes núcleos. Es el caso de localidades como Arévalo, Miranda, Briviesca, Astorga, Ponferrada, La Granja, Tordesillas, Simancas, incluso podríamos incluir, a pesar de su condición de capitales de provincia, de ciudades como Palencia y Soria, dado su distanciamiento, medido en desarrollo,

con respecto al resto de las capitales de Castilla. En dichas ciudades, en efecto, los porcentajes de viviendas desocupadas comienzan a ser altos. Estamos hablando de porcentajes más próximos al 20%, incluso, superándolo, como son los casos de Ponferrada, Cuellar, Arévalo Y si a esas cantidades sumamos las que nos ofrecen las viviendas secundarias nos encontramos con porcentajes muy próximos, o por encima, del 30%. En estos municipios menores, donde se constata un aumento demográfico e inmobiliario, aunque adquiriendo, este último, mayor magnitud, la falta de ese “espacio metropolitano” hace que sus Centros Históricos se vean inmersos en procesos de producción inmobiliarios muy intensos, ya sea por acción directa o por omisión, lo que nos permite entenderlos como objetos sujetos a reinterpretaciones socio-funcionales, también morfológicas, ya sea para someterlos a su lógica mas perniciosa, o para ofertarlos como “espacios de calidad”.

Lo que determina, en suma, el devenir de un Centro Histórico, ya sean sus continuas transformaciones, su constante cambiar, su abandono o deterioro, lo impone la dinámica a la que está sometida la ciudad a la que pertenece. Es lo establecido, vía Planeamiento, o al margen del mismo, lo que incide, determina y conduce cualquier tipo de intervención, por efecto o defecto, que tenga lugar en estos ámbitos. Incidir sobre ellos, plantearse, en suma, cualquier tipo de medidas que tengan como objetivo recuperar o poner en valor los Centros Históricos pasa, necesariamente, por la reconsideración del “modelo urbano” que proporciona toda su lógica y encauza los procesos de producción de suelo que se desarrollan en el conjunto de la ciudad.

Las “regulaciones conservacionistas” que emanan de los instrumentos legales a los que se acogen las políticas aplicadas, en exclusividad, a los Centros Históricos, no hacen más que agravar los problemas urbanos que les afectan, al no considerar a estos como partes inseparables de la ciudad.

Se hace más por la conservación del patrimonio actuando vía Planeamiento, o por cualquier otro procedimiento que incida en el modo en que se desarrolla la ciudad, que actuando directamente en los ámbitos históricos, ya que lo que realmente está determinando la pérdida, o no, de dicho patrimonio es la manera de proceder a su proceso de producción espacial.

Las alternativas, por tanto, no pasan, necesariamente, por actuar directamente sobre los tejidos urbanos históricos, como por compaginar dichas medidas con aquellas otras que interesan a toda la ciudad, ya que es la dinámica que ésta impulsa la que, en última instancia, va a determinar los procesos que sucedan en el marco del Centro Histórico en cuestión. Y cuando nos referimos a la gran mayoría de los Centros Históricos, que son los que se identifican con esas localidades menores sometidas a retrocesos sociales y económicos evidentes, su recuperación, sin prescindir de aquella que afecta a la ciudad en su conjunto, tendría que comprometerse en un “proyecto” más ambicioso que abarcara la recuperación, a su vez, de esos territorios deprimidos en los que perviven. Estamos planteando, y valga como conclusión alternativa, que, al final,

recuperar valores patrimoniales y urbanos, supone, necesariamente, implicarlos con “recuperaciones territoriales”, ya que de poco serviría contar con un Centro Histórico en “valor” si no puede mantener una relación con el territorio que va a desarrollarlo, ya que eso equivaldría a mantener una “joya” fuera del alcance de todo aquello que le proporcionaría su belleza y su colorido, a no ser que su vocación sea ser expuesta en la vitrina de un museo. ¿Es esto lo que se desea hacer de los Centros Históricos?



## VI. LAS RECIPROCIDADES CIUDAD-CENTRO HISTÓRICO. UNA CORRESPONDENCIA ENTRE ÁMBITOS URBANOS QUE EXPRESAN COMPORTAMIENTOS DIFERENTES

Una vez tipificados, desde una óptica territorial, los diferentes núcleos urbanos que contienen Conjuntos Históricos declarados, comparando su “producción residencial-inmobiliaria” con su “evolución demográfica”, desde los años 60 del siglo pasado hasta 2006<sup>287</sup>, es el momento de inmiscuirnos en un análisis más específico referido a las dinámicas internas concretas, en su versión “centro-periferia”, que se desarrollan en estos núcleos. Se trata de comparar, en el marco de una única entidad espacial, la que comporta el “núcleo urbano” correspondiente, los diferentes procesos de “producción residencial” que se desarrollan en dichos núcleos, con la, a su vez, evolución de la “población” a la que van dirigidos, comprobando los componentes cuantitativo-cualitativos de aquellos procesos inmobiliarios, tanto en el conjunto de la ciudad como en el específico ámbito del Centro Histórico.

Se trata de comparar, en una palabra, cuánta ciudad se produce y qué parte de ella le corresponde al Centro Histórico, a la Ciudad Histórica. En estrecha relación, todo ello, con el aumento, o disminución, de la población, tanto en la ciudad, en su conjunto, como en el Centro Histórico. De esta manera, estamos en condiciones de comprender el papel que están cumpliendo los Centros Históricos, ya sea como ámbitos que sólo acogen una pequeña proporción de la producción residencial desplegada por toda la ciudad, producción que, en su mayoría, se suele expresar en residencias de alta calidad, para una población que no hace más que disminuir, o como lugares donde se implementan altas cotas de edificabilidad, atendiendo, tan sólo, a la “cantidad de edificación”, como consecuencia, todo ello, de las indiscriminadas operaciones de “renovación urbana”<sup>288</sup> allí emprendidas.

Para todo ello, procedimos a un análisis de las diferentes “promociones inmobiliarias”<sup>289</sup> que se repartían por el espacio de la ciudad, las que se correspondían con su conjunto, como entidad global, así como aquellas otras que se vinculaban con las dinámicas propias de los Centros Históricos, entendiendo que tras dichas promociones se vislumbraban modelos diferentes de hacer ciudad, entre otros, como es nuestro objetivo, aquellos que se correspondían con los Centros Históricos.

---

287 Así lo propusimos en el PROYECTO I+D+I, 2006/2009, *Producción de la Vivienda y Recuperación Patrimonial en el marco Territorial de los Centros Históricos. A propósito de las “economías urbanas” que se impulsan, o se minoran, como consecuencia de las Declaraciones, como Bienes de Interés Cultural, de los Centros Históricos.* SEJ2006-01530/SOCI

288 Ver, Álvarez Mora, Alfonso. *La Remodelación del Centro de Madrid.* 1978.

289 Se trata del análisis propuesto en el Proyecto I+D+I citado, en el que recorriamos, como periodo de análisis los años 1990/95-2009, quince años que considerábamos significativos para valorar el alcance de las promociones inmobiliarias emprendidas.

Es así cómo hemos considerado, como referente básico de nuestra investigación, atender al comportamiento de los Centros Históricos en el marco del “modelo urbano de la renta del suelo”<sup>290</sup>, “modelo” que impulsa aquel tipo de ciudad que hace de la “renta inmobiliaria” el “tributo”<sup>291</sup> a pagar por cualquier tipo de intervención llevada a cabo en la misma, también, en sus Centros Históricos.

## 1. Unas dinámicas inmobiliarias que favorecen la exclusividad socio-espacial de los Centros Históricos

El comportamiento de los Centros Históricos en España ha obedecido, como ya hemos comentado, a variables territoriales específicamente vinculadas con “capacidades inmobiliarias” desplegadas en los ámbitos urbanos concretos en los que se integran dichos Centros. Para comprobar esta hipótesis, hemos procedido a un análisis desde una perspectiva inmobiliario-productiva, comprobando cómo el desarrollo de la “renta urbana”, a través de las correspondientes “promociones inmobiliarias” que se han desplegado tanto por el conjunto de la ciudad como en los ámbitos de los Centros Históricos, explica el proceso de posesión-desposesión del que han sido objeto dichos lugares históricos, ya sea procediendo a su abandono-renovación, o a su “recuperación de clase”.

Dicho análisis lo hemos llevado a cabo relacionando la actividad inmobiliaria desplegada en los Centros Históricos y su vinculación con aquella otra que se ha manifestado en la ciudad en su conjunto, para, en un segundo momento, recapitular a propósito de los efectos que una actividad semejante ha provocado en la degradación, abandono y pérdida, del patrimonio inmobiliario existente en los espacios tradicionales afectados.

Sobre la base de las investigaciones reseñadas<sup>292</sup>, podemos argumentar una serie de razones que nos permiten ofrecer conclusiones a propósito del papel que han protagonizado los Centros Históricos en España. En un primer momento, procedimos a un ejercicio comparativo a propósito de la “producción residencial” que habían asumido dichos Centros Históricos en relación con la que se estaba llevando a cabo en el resto de la ciudad. Nuestra hipótesis, al respecto, es que lo sucedido en estos lugares históricos no es contradictorio con el comportamiento que, en general, adopta la ciudad en su conjunto, ya que estos últimos no han hecho más que asumir una de las facetas de dicha “producción residencial”.

290 Ver el texto de Campos Venuti, Giuseppe, *La Administración de Urbanismo*, Barcelona, 1977.

291 Término utilizado por Alain Lipietz en su libro *Le tribut fonciere urbain*, Paris, Maspero, 1974.

292 Los I+D+I ya citados.

Estamos hablando de la parte de dicha “producción” que adoptan los productos inmobiliarios de mayor calidad.

Recorrimos, en este sentido, y para que nuestras observaciones no pareciesen excepciones a la regla, gran parte del territorio español donde están localizados, y seleccionados, los Centros Históricos objeto de estudio. Territorio, en su conjunto, que nos ofrecía panoramas muy diferentes entre sí por lo que se refiere a esas dinámicas inmobiliaria-demográficas que se desarrollaban en el ámbito espacial de estos núcleos que contienen un Conjunto Histórico. Queremos decir con esto que los comportamientos de estos núcleos, en cada uno de los ámbitos geográficos donde se localizaban, eran diferentes como diversos eran sus condicionantes territoriales.

Una Comunidad como Cantabria, por ejemplo, contempla sus Centros Históricos como servidores de un turismo veraniego, en cualquier caso, de temporada, donde se suceden ocupaciones masivas con soledades invernales, lo que se traduce en la presencia de un “patrimonio construido” que apenas es utilizado, permaneciendo vacío la mayoría del tiempo.

Extremadura, por su parte, conforma un territorio con características opuestas, más pobre y sometido a un constante proceso de desmantelamiento social y económico. Como contrapunto, en Castilla se observan, compaginándose entre sí, las dos situaciones anteriores, es decir, un desarrollo concentrado en las ciudades más importantes, como es el caso de Valladolid, y una pobreza regresiva en el resto.

Podemos decir, en general, que en el conjunto de las Comunidades Autónomas observamos comportamientos dispares, positivos en unos casos, negativos en otros, consecuencia del tipo de intensidad inmobiliaria impulsada en sus ámbitos urbanos, no atendiendo, en la mayoría de los casos, a “necesidades sociales sentidas” o, con menor frecuencia, cubriéndolas sin sobrepasar en demasía las viviendas que se necesitaban. En cualquier caso, sin embargo, lo que constituye la acción más habitual y repetitiva, que marca una frontera sociológica entre el Centro Histórico y el resto de la ciudad, consiste en impulsar aquel como “espacio exclusivo” donde localizar los productos inmobiliarios de más alta calidad, mientras que en el resto de la ciudad se dejan ver aquellos otros que responden a la diversidad que se deriva de una organización social del espacio basada en una consentida “segregación de clases”.

## 2. La especificidad de las reciprocidades Ciudad-Centro Histórico observadas desde la realidad territorial de cada Comunidad Autónoma

Si procedemos a un repaso, con respecto a lo sucedido en cada Comunidad Autónoma, mostrando lo específico de cada una de ellas por lo que se refiere al comportamiento comparado Ciudad-Centro Histórico, en su vertiente inmobiliario-demográfica, podemos caracterizar las siguientes casuísticas<sup>293</sup>.

A la Comunidad Cántabra, por ejemplo, podemos caracterizarla como un territorio donde se han llevado a cabo *“Desarrollos inmobiliarios Centro Histórico-Ciudad consecuencia de una actividad turística-veraniega indiscriminada”*.

Para esta Comunidad, en efecto, podemos confirmar, según nuestras apreciaciones<sup>294</sup>, que, entre 1990 y 2008<sup>295</sup>, se concedieron, vía licencia, en el conjunto de los núcleos que seleccionamos a tal efecto<sup>296</sup>, la construcción de 5.827 nuevas viviendas, de las que casi 200 se localizaron en los Conjuntos Históricos, es decir, un 3.4%. Todo sería normal si no comprobásemos qué cantidad de población, al alza o a la baja, ha modificado los contenidos demográficos de los municipios analizados. Y es con esta comprobación cómo concluimos resaltando los profundos desequilibrios que se estaban produciendo. Esas 5.827 nuevas viviendas se han correspondido con un aumento de población que apenas superaba los 100 habitantes. Nos estamos refiriendo, concretamente, a 113 habitantes más en total, desglosados en 506 habitantes menos en el total de los Centros Históricos, y de 619 habitantes más para el resto del territorio urbano. Todo ello, a lo largo de dieciocho años, lo que supone que se han construido 51,5 viviendas por habitante.

Nos encontramos, por tanto, con una situación que contempla dinámicas que apenas tienen que ver con las satisfacciones de necesidades reales demandadas por la población residente, ya que el cómputo total inmobiliario está involucrado, prioritariamente, hacia el consumo turístico o hacia la *“segunda residencia”*. Estamos hablando de cifras, referidas a las nuevas viviendas construidas, que pueden parecer relativamente pequeñas, si las comparamos con otras realidades

293 Todos los datos numérico y resultados, que se citan a continuación, proceden del PROYECTO I+D+I, 2006/2009, *Producción de la Vivienda y Recuperación Patrimonial en el marco Territorial de los Centros Históricos. A propósito de las “economías urbanas” que se impulsan, o se minoran, como consecuencia de las Declaraciones, como Bienes de Interés Cultural, de los Centros Históricos*. SEJ2006-01530/SOCI.

294 Proyecto citado, PROYECTO I+D+I, 2006/2009, *Producción de la Vivienda y Recuperación Patrimonial en el marco Territorial de los Centros Históricos...*

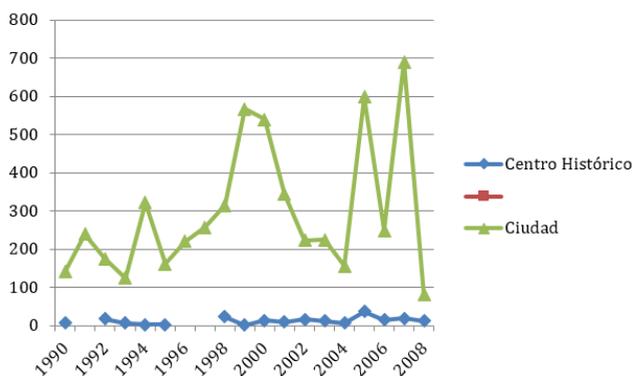
295 Periodo de tiempo considerado en esta ocasión, ya que la investigación adoptó, como límite temporal, el año 2009, considerando, como periodo analizar los 15/20 años transcurridos con anterioridad.

296 Castro Urdiales, Comillas, Laredo, Potes, San Vicente de la Barquera y Tudanca. Se trata de una segunda selección sobre la primera ya comentada. Menos núcleos, dado el análisis mas pormenorizado, pero siguiendo los mismos criterios, es decir, que se recogiesen la variedad de núcleos tipificados en un primer momento.

territoriales, pero que aplicadas a poblaciones como Laredo, Comillas o San Vicente de la Barquera, cuyo número de habitantes residentes oscila entre los algo menos de 3000 de Comillas hasta los algo más de 12.000 de Laredo, pasando por los casi 5000 de San Vicente de la Barquera, nos parecen excesivas.

Refiriéndonos a estas tres localidades, en concreto, podemos decir que marcan, con precisión, el ritmo inmobiliario-demográfico que caracteriza los comportamientos de los núcleos urbanos que, en Cantabria, contienen un Conjunto Histórico. Son municipios que apenas han modificado su población, al menos, en los años en los que hemos llevado a cabo estos análisis, es decir, entre 1990 y 2008. Durante ese periodo de tiempo, en efecto, Comillas se mantuvo, sin apenas variaciones, en torno a los 2500 habitantes, mientras su Centro Histórico siguió las mismas pautas, esta vez, manteniéndose en torno a los 500 habitantes. Esta constante demográfica, sin embargo, ha estado acompañada de importantes alzas en la producción residencial. Estamos hablando de más de 2000 nuevas viviendas construidas en el conjunto de la ciudad, durante ese periodo 1990/2008, y de tan sólo 15 en su Centro Histórico.

Semejante panorama hemos observado en San Vicente de la Barquera. Este municipio, en efecto, también, ha dado síntomas de una constante demográfica durante los dieciocho años que ha sido objeto de nuestra atención. Entre 1990 y 2008 en efecto, la entidad municipal de San Vicente de la Barquera se ha mantenido en torno a los 4500, mientras a su Centro Histórico le han correspondido unos 1000, aunque este partió de los 1500 habitantes que tenía en 1991. Escaso protagonismo de la población que no se ha correspondido con la intensidad inmobiliaria mostrada durante esos mismos años. Estamos hablando de casi 2000 nuevas viviendas construidas, exactamente 1805, entre 1990 y 2008. De las que tan sólo 42 se han asentado en su Centro Histórico.



#### MUESTREO GENERAL CANTABRIA.

*Viviendas construidas Centro Histórico-Ciudad, vía licencia, entre 1990 y 2008. Casos estudio, Comillas, Laredo y San Vicente de la Barquera*

Figura 51. Cantabria. Comparativa viviendas construidas Centro Histórico-Ciudad.

TIPO DE OBRA	OBRA NUEVA		RENOVACION
	total	viviendas	viviendas
uso			
año 1990	57	55	2
año 1991	87	86	1
año 1992	55	39	16
año 1993	47	47	--
año 1994	255	255	--
año 1995	116	110	6
año 1996	49	49	--
año 1997	123	118	5
año 1998	149	131	18
año 1999	221	220	1
año 2000	105	105	0
año 2001	110	110	--
año 2002	41	40	1
año 2003	54	49	5
año 2004	27	27	--
año 2005	218	216	2
año 2006	72	71	1
año 2007	6	6	--
año 2008	15	15	--
total	1807	1749	58

TIPO DE OBRA	OBRA NUEVA		RENOVACIÓN
	total	viviendas	viviendas
uso			
año 1990	--	--	--
año 1991	--	--	--
año 1992	3	--	3
año 1993	2	2	--
año 1994	--	--	--
año 1995	2	2	--
año 1996	--	--	--
año 1997	--	--	--
año 1998	14	4	10
año 1999	--	--	--
año 2000	6	6	--
año 2001	9	9	--
año 2002	10	10	--
año 2003	10	6	4
año 2004	2	2	--
año 2005	12	12	--
año 2006	15	13	2
año 2007	8	6	2
año 2008	12	12	--
total	105	84	21

Figura 52. Laredo. Licencias nuevas viviendas en el conjunto de la ciudad y en su Centro Histórico.

Laredo tampoco ha permanecido ajeno a este proceso. En esta localidad en efecto, también, hemos observado una práctica invariabilidad en sus contenidos demográficos, habiéndose mantenido, durante el periodo de tiempo considerado, cerca de los 13.000 habitantes, mientras su Centro Histórico lo hacía en torno a los 1000. Lo que no ha evitado, del mismo modo que en los casos anteriores, que se desplegara una actividad inmobiliaria fuera de control. Estamos hablando de casi 2000 nuevas viviendas construidas, de las que unas 100 le han correspondido al Centro Histórico.

Ahora bien, estamos hablando de unos años, 1990/2008, que, de alguna manera, descansan de una primera etapa de intensidad inmobiliaria vivida con anterioridad a los mismos, hecho, al menos, aplicable a la ciudad de Laredo, donde se llevó a cabo una producción inmobiliaria muy destacada con anterioridad a los años 90. Comillas y San Vicente, por su parte, han vivido dicha intensidad, también, a partir de los últimos años del siglo pasado hasta desembocar en la crisis inmobiliaria del 2006/07. Decimos esto porque debemos hacer constar la carga inmobiliaria que han soportado estos municipios con anterioridad a los años que hemos analizado, para, de esta forma, tomar conciencia de lo que supone añadir, a ese preliminar proceso, un nuevo impacto inmobiliario.

Entre 1950 y 2005, en efecto, y según nuestras indagaciones<sup>297</sup>, hemos constatado, para estas tres localidades, que la relación entre producción inmobiliaria y evolución demográfica no se ha desarrollado, precisamente, en un régimen de equilibrio, lo que, de alguna manera, estaba anunciando

297 Investigación citada, PROYECTO I+D+i, 2006/2009, *Producción de la Vivienda y Recuperación Patrimonial en el marco Territorial de los Centros Históricos...*

la situación que hemos analizado. Para el caso de Comillas, por ejemplo, la población, durante esos años, 1950/2005, disminuyó en un 36%, quedándose con 2336 habitantes en 2005. A pesar de esa disminución de la población, sin embargo, el número de viviendas aumentó en un 224%. En San Vicente de la Barquera observamos un fenómeno semejante, aumentando su población en un 34%, mientras las viviendas lo hicieron en un 365%. Pero donde esta relación demográfica/inmobiliaria se desboca por completo es en Laredo, cuya población aumentó en un 83%, mientras las nuevas viviendas lo hacía en un 984%.

Se trata, por tanto, de un territorio donde la producción inmobiliaria ha sido muy intensa, satisfaciéndose una demanda externa que ha ocupado, en el mejor de los casos, las viviendas ofertadas, y ello durante un tiempo limitado a una época del año, permaneciendo vacías la mayor parte del mismo, no habiéndose satisfecho, por tanto, necesidades específicas de vivienda para el lugar donde dicha producción inmobiliaria se ha llevado a cabo.

Si nos referimos a la Comunidad Extremeña, podríamos decir que se trata de un territorio donde observamos un “Acentuado desequilibrio Centro Histórico-Ciudad, produciéndose más viviendas para menos habitantes”. En Extremadura, en efecto, una de las regiones más pobres de España, si consideramos los municipios que han sido objeto de nuestro estudio<sup>298</sup>, las nuevas viviendas construidas, entre 1991 y 2007<sup>299</sup>, alcanzaron la cifra, para el total de los mismos, de aproximadamente 14.819, de las que tan sólo 517, el 3,49%, se localizaron en los Centros Históricos. Por su parte, la población, analizada entre 2001 y 2007, aumentó en 18.284 habitantes, mientras la que se refiere a los Centros Históricos disminuyó en 439. Estamos hablando de una ratio de 0.80 viviendas/habitante para el conjunto de la ciudad, mientras que para los Centros Históricos se han construido 517 viviendas para 439 habitantes menos.

Si consideramos los mismos núcleos urbanos, exceptuando Cáceres, y en el mismo período de tiempo, años 1996 a 2007, el número de viviendas y habitantes cambian ligeramente. Al no considerar Cáceres, tan sólo se han construido 4.903 nuevas viviendas, de las que 274, el 5,59 %, se han localizado en los Centros Históricos. Por lo que se refiere a la población, aumentó en 5.250 habitantes, mientras que la población en los Centros Históricos descendió en 427 habitantes.

En Cáceres, en efecto, si nos remitimos a los años que transcurren entre 1991 y 2007, y comparamos lo sucedido en el Centro Histórico con lo acaecido en la ciudad en su conjunto, observamos que en el Centro Histórico se construyeron unas 665 nuevas viviendas, mientras la población aumentó en unos 848 habitantes, es decir, 0,7 viviendas por habitante, proporción, en principio, no muy descabellada, si no fuera por la otra relación viviendas/habitantes que compete

298 Cáceres, Coria, Jerez de los Caballeros, Magacela, Olivenza y Plasencia Insistimos que se trata de una segunda selección para un análisis diferente.

299 Proyecto de Investigación citado, *Producción de la Vivienda y Recuperación Patrimonial en el marco Territorial de los Centros Históricos...*

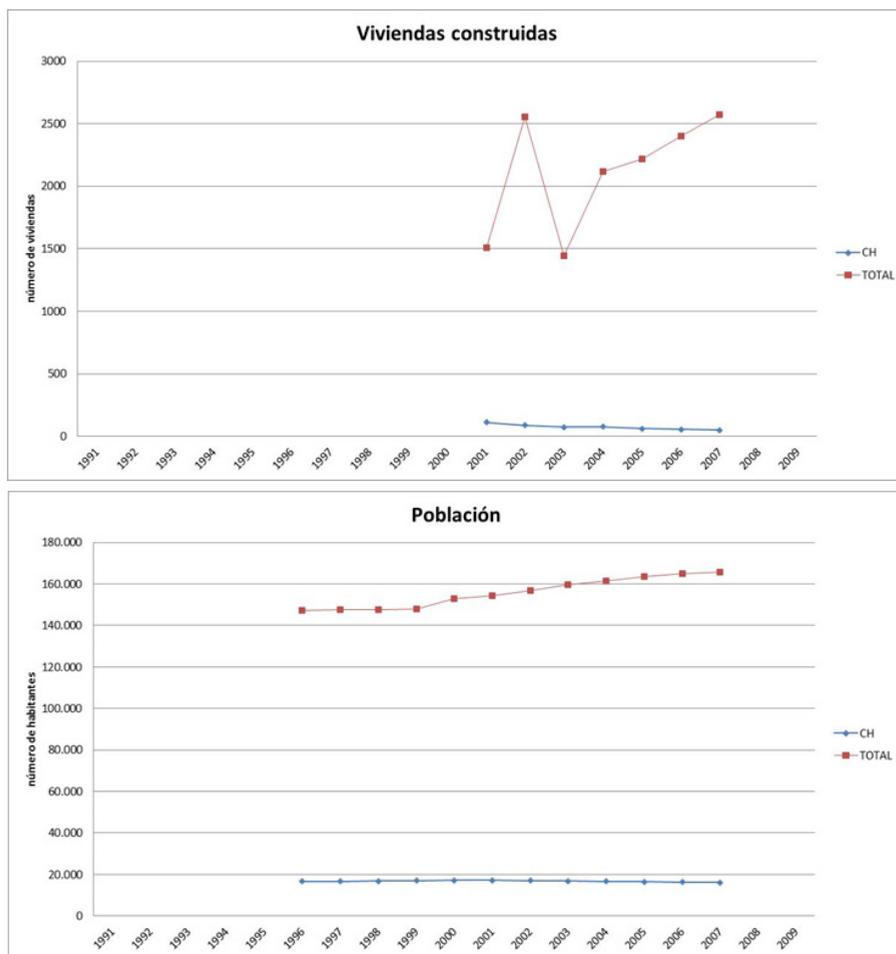
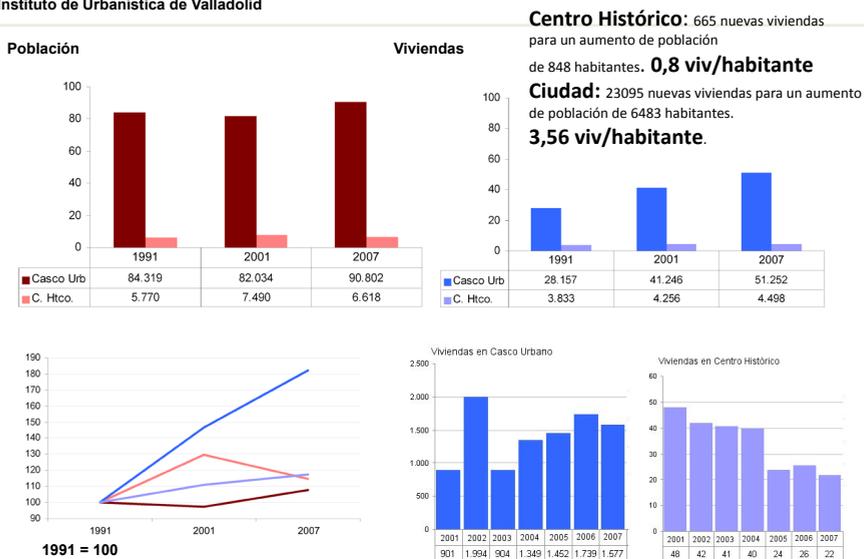


Figura 53. Extremadura. Comparativa viviendas construidas Centro Histórico-Ciudad y evolución población en ambos ámbitos.

a la ciudad en su conjunto. Estamos hablando, para la ciudad de Cáceres, y para el periodo comprendido entre 1991-2007, de 23.095 nuevas viviendas, y un aumento total de la población de unos 6483 habitantes. Esto quiere decir que se construyeron 3,5 viviendas por habitante. El 13% del crecimiento de la población se localiza en el Centro Histórico, mientras las nuevas viviendas allí construidas son el 2,8% del total de la ciudad, lo que significa que se está restringiendo la capacidad residencial del citado Centro, en paralelo a un discreto aumento de población que puede estar ocupando, es una hipótesis, lugares identificados con la pobreza y la exclusión social. Cáceres nos muestra, en este sentido, una actividad inmobiliaria periférica al Centro Histórico muy importante, donde se han localizado, entre 1991 y 2007, más del 97% de las nuevas viviendas construidas, lo que ha activado, necesariamente, la exclusividad de sus zonas históricas. Sin embargo, si consideramos un periodo de tiempo más cercano,

**Producción de Vivienda y Recuperación Patrimonial en el marco de los Centros Históricos**  
**Instituto de Urbanística de Valladolid**



EXTREMADURA

CÁCERES

Figura 54. Cáceres. Evolución Población Centro Histórico-Ciudad; Comparativa Viviendas Centro Histórico-Ciudad y Viviendas construidas Centro Histórico-Ciudad.

2001-2007, en el Centro Histórico dichos aumentos fueron mucho menos perceptibles, advirtiéndose un descenso de unos 872 habitantes, descenso que no ha impedido que, en esos siete años, se construyan 242 nuevas viviendas. En el Centro Histórico, por tanto, disminuye la población, y la actividad inmobiliaria que se desarrolla bascula entre actuaciones exclusivas concretas y el uso que se está pensando para una alta cantidad de patrimonio residencial tradicional que se encuentra vacío. Por su parte, en el conjunto de la ciudad se construyeron 9921 viviendas para 8768 habitantes, más de una vivienda por habitante.

Del mismo modo que en el caso de Cantabria, nos enfrentamos a una situación en la cual las viviendas construidas-ofertadas no se corresponden con las necesidades reales de la población, comportándose la vivienda, por tanto, como una mercancía, lo que se manifiesta, sobre todo, en los Centros Históricos, mediante procesos de demolición-sustitución que hacen que en dichos lugares se desarrolle un tipo de hábitat exclusivo, distante, en contraste con el que es requerido por sectores sociales de índole popular. Su expulsión de los lugares que habitan, privándoles de sus formas de vida, desenraizándolos de su específico "espacio de reproducción social", completa un proceso que acaba por marginar estos lugares como ámbitos de clase.

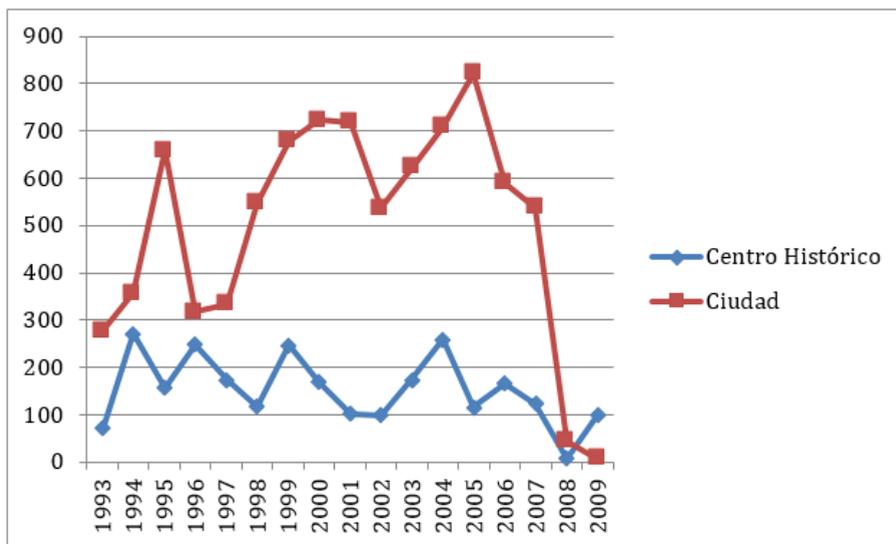


Figura 55. Castilla. Comparativa viviendas construidas Centro Histórico-Ciudad.

El caso de Castilla nos muestra otro panorama muy diferente de los anteriores. Aquí observamos un “Impulso inmobiliario y despilfarro patrimonial generalizado para una Comunidad en recesión demográfica”. En los núcleos seleccionadas a tal efecto<sup>300</sup>, se han construido, entre 1991 y 2009, cerca de 11.090 nuevas viviendas. De todas ellas, unas 2512, el 22,6%, se han localizado en el interior de los Centros Históricos, mientras el resto, un 76,4%, lo han hecho en territorios fuera de los mismos. Por lo que se refiere a la población, se puede hablar de un conjunto de municipios que han experimentado un aumento de casi 4277 nuevos habitantes<sup>301</sup>. Mientras en otros municipios hemos observado una pérdida en sus efectivos demográficos, hasta unos 2697 habitantes menos<sup>302</sup>. En total, por tanto, se aprecia un aumento de población de casi 1574 nuevos habitante. Nos encontramos, en suma, con una situación en la que constatamos la construcción de 11.090 nuevas viviendas, para un aumento real de población de unos 1574 habitantes, es decir, más de 7 viviendas/habitante. La distribución de esta proporción se presenta muy diferenciada, desde las 1,7 viviendas/habitante en Simancas, hasta las 1850 viviendas que se construyen en Astorga para 411 habitantes menos.

300 Astorga, Béjar, Ciudad Rodrigo, Covarrubias, Frías, La Alberca, Peñafiel, Riaza, Santo Domingo de Silos, Sepúlveda, Simancas, Villafranca del Bierzo.

301 Es el caso, entre otros, de Covarrubias (+14), Frías (+8), La Alberca (+36), Peñafiel (+468), Riaza (+794) y Simancas (+2951).

302 Es el caso de Astorga (-48), Ciudad Rodrigo (-634), Santo Domingo de Silos (-5), Sepúlveda (-61), Villafranca del Bierzo (-303) y Béjar (-1646).

Probablemente, una ciudad como Astorga delata, con una claridad contundente, esas distorsiones población/vivienda que observamos en territorio castellano. En esta ciudad, en efecto, en el extenso periodo de tiempo que va de 1950 a 2005, la población aumentó un 24%, mientras el número de viviendas lo hizo en un 506%. Y si nos remitimos a años más recientes, entre 1996 y 2008, y para el conjunto de la ciudad, se concedieron licencias para construir un total de 1517 nuevas viviendas, mientras su población perdía 48 habitantes. En su Centro Histórico, por su parte, en ese mismo periodo de tiempo, se concedieron licencias para construir 337 viviendas, perdiendo, durante ese mismo periodo, 409 habitantes.

Si nos remitimos al caso de Galicia, podemos caracterizarla como un territorio con una “Destacada actividad inmobiliaria en los espacios periféricos frente a una ralentización cualitativa de los Centros Históricos”. En el conjunto de los municipios analizados<sup>303</sup>, hemos constatado 36.940 nuevas viviendas construidas, entre 1993 y 2008, de las que 1081 se han localizado en Centros Históricos, un 3%, mientras el resto se han extendido fuera de los mismos. Se percibe un aumento de población fuera de los Centros Históricos, 19.897 habitantes más, mientras que en el interior de estos constatamos 177 habitantes menos, destacándose, sobre todo, la bajada demográfica en el Centro Histórico de Vigo. Se rehabilitan, o se construyen nuevas viviendas, por tanto, para menos población.

Si exceptuamos la ciudad de Vigo, en el conjunto de los núcleos seleccionados, podemos hablar de la construcción de 5172 nuevas viviendas, de las que 743, el 17 %, se han localizado en los Centros Históricos. La población, por su parte, aumentó en 2321 habitantes, lo que da una media de algo más de 2 viviendas por habitante, proporción superior al computo que hacíamos si consideramos la ciudad de Vigo. Para los Centros Históricos, constatamos, decimos, la construcción de 743 nuevas viviendas para 414 nuevos habitantes, es decir, casi 1,8 viviendas por habitante. En el resto de la ciudad, la proporción es de 2,3 viviendas habitantes, lo que quiere decir que en los pequeños núcleos la actividad inmobiliaria es superior. Con respecto a la población, sin Vigo, se observan menos pérdidas en los pequeños núcleos. Sólo pierde población el Centro Histórico de Vigo, unos 631 habitantes, mientras el resto de la ciudad gana 17.900.

El caso de Santiago de Compostela merece una atención especial. Si nos atenemos a la relación, en general, entre la evolución de la población y el número de viviendas construidas, podemos argumentar que mientras la población apenas ha variado, manteniéndose sin grandes altibajos, no ha sucedido lo mismo con la producción residencial, y todo ello, a pesar de que en Santiago se ha tendido, muy especialmente en los últimos años, a valorar más la “rehabilitación” que la “producción” de nuevas viviendas. Entre 1951 y 2005, en efecto, se constata que la población ha aumentado en un 68%, mientras el número de viviendas lo hizo en un 441%. Cantidades que se ralentizan a partir, sobre todo, de la década de

---

303 Bayona, Corcubión, Vigo, Ribadeo.

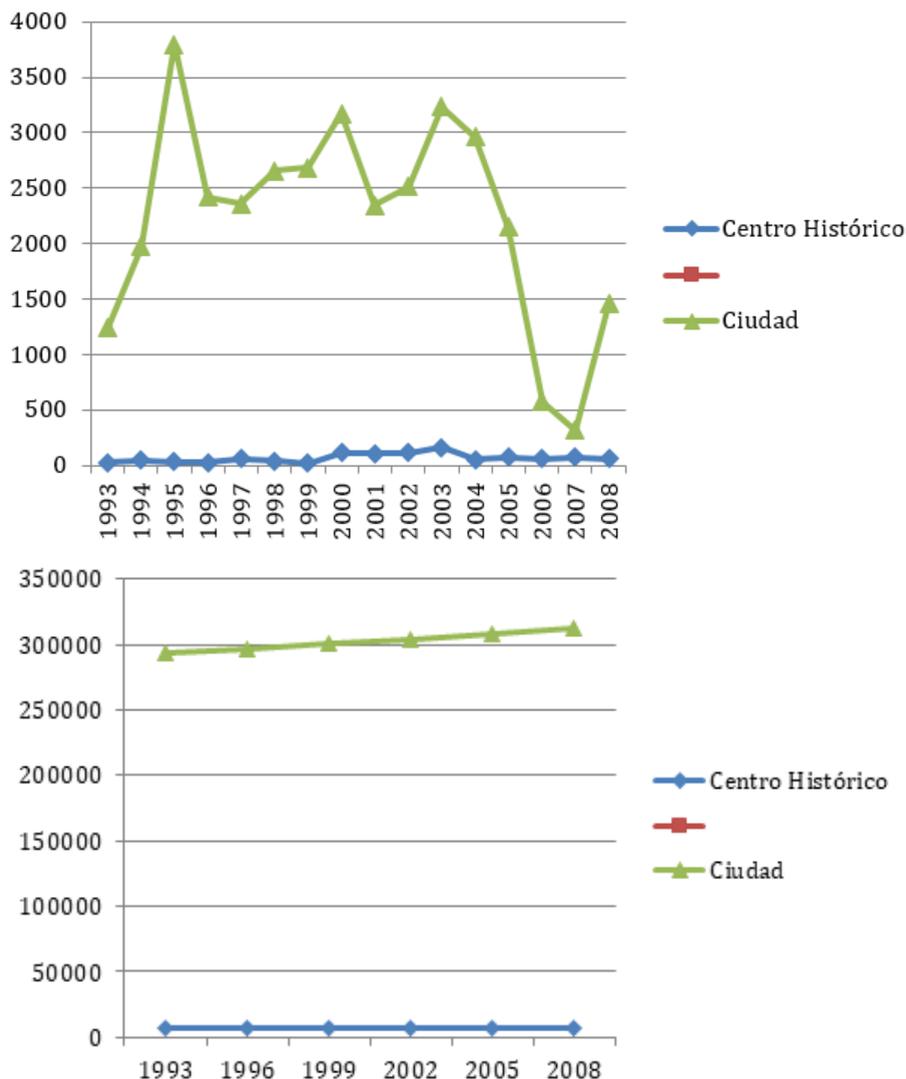


Figura 56. Galicia. Comparativa viviendas construidas Centro Histórico-Ciudad (arriba) y evolución población en ambos ámbitos (abajo).

los 90, cuando se pasa de 100.000 habitantes, en 1991, a los algo más de 93.000 en 2005. Disminución de la población que no tiene su correspondencia con algo similar en el campo de la producción inmobiliaria. El número de nuevas viviendas construidas, entre 1991 y 2005, aumentó en casi 10.000, mientras la población disminuyó en unos 8000 habitantes. Entre 1981 y 2008, por su parte, las cifras nos hablan de 11.946 habitantes más para la ciudad que no es Centro Histórico, y para éste último 11 habitantes menos.

Si comparamos lo que sucede en el Centro Histórico con lo que acaece en el resto de la ciudad, referido a un periodo más reciente, 1993/2008, constatamos que la población del Centro Histórico, en esta ocasión, ha aumentado en tan sólo 30 habitantes, mientras el resto de la ciudad lo ha hecho en unos 5387. En paralelo a ese aumento de 30 habitantes en el Centro Histórico, el número de nuevas viviendas en dicho recinto, ya sean “rehabilitadas” o de nueva construcción, viviendas nuevas al fin y al cabo, alcanza la cifra de 932, mientras en el resto de la ciudad, con un aumento de algo más de cinco mil nuevos habitantes, está acompañado por una producción residencial de algo más de 14.000 nuevas viviendas.

De todo ello se puede deducir que la producción suelo/residencias en Santiago sigue un recorrido semejante al de cualquier otra gran ciudad, apostándose por un crecimiento periférico frente a una ralentización cualitativa del Centro Histórico. Las diferencias apreciables entre la producción residencial periférica y la central pueden estar contribuyendo a la exclusividad selectiva del Centro Histórico, a pesar de que en éste último se esté enarbolando la bandera de la “rehabilitación” como alternativa al “modelo urbano extensivo”<sup>304</sup>.

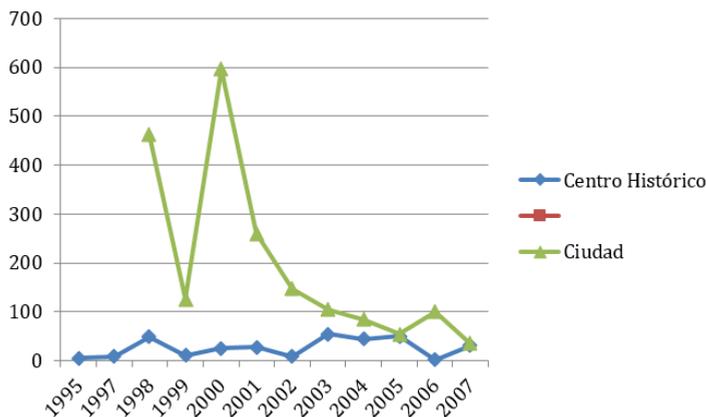
Los sucedido en el País Vasco, por su parte, podemos caracterizarlo como un ejemplo de “Desequilibrios territoriales impulsados desde las grandes ciudades, frente a los ajustes inmobiliario-demográficos que se expresan en los municipios medianos”. En esta Comunidad hemos analizado los municipios de Artziniega, Eskoriatza, Hondarribia, Laguardia, Salvatierra-Agurain, Vitoria-Gasteiz y Zarautz, aunque el análisis pormenorizado de las licencias de construcción y la evolución de la población ciudad-centro histórico, lo hemos referido, con más detalle, en las localidades de Hondarribia y Zarautz.

El período analizado, para comprobar la evolución de la población, se ha limitado al periodo comprendido entre 1996 y 2008, aunque, en realidad, sólo hemos contado con datos fiables para los años 2006, 2007 ó 2008, según el municipio. Las licencias de construcción de nuevas viviendas, por su parte, se corresponden con los años 1995 a 2008.

Como cómputo general, y para el conjunto de los siete municipios seleccionados, se han construido, durante el periodo establecido, unas 33.693 nuevas viviendas, de las que tan sólo 1.207, el 3,58 %, se han localizado en los Centros Históricos. Por su parte, la población aumentó en 24.835 habitantes, no teniendo datos de evolución de la población de los Centros Históricos. Todo esto nos proporciona una media de 13 viviendas nuevas por cada 10 habitantes en el conjunto de los municipios.

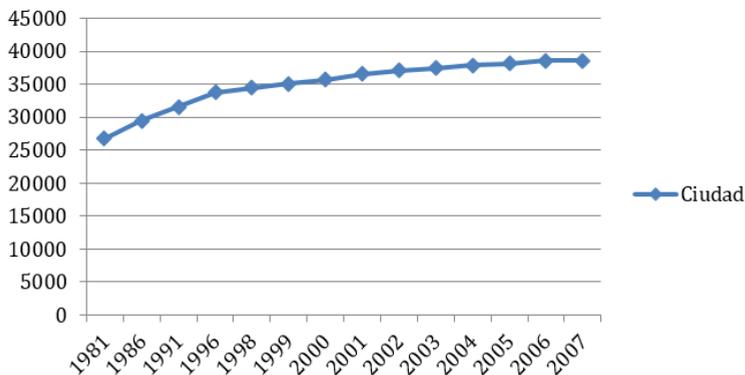
---

304 Ver el libro, *Santiago de Compostela: La Ciudad Histórica como presente*. Santiago de Compostela. Consorcio de Santiago. 1995.



**MUESTREO GENERAL PAÍS VASCO**

*Viviendas construidas, vía licencia, entre 1995 y 2007. Casos estudiados, Fuenterrabía y Zarauz.*



*Evolución de la población total de la ciudad, entre 1981 y 2007. Casos estudiados, Fuenterrabía y Zarauz.*

Figura 57. País Vasco. Comparativa viviendas construidas Centro Histórico-Ciudad (arriba) y evolución población.

Hay que resaltar que los datos de vivienda tienen un comportamiento irregular en el tiempo, con dos depresiones acusadas en los años 2001 y 2005, debido al comportamiento de las licencias concedidas en Vitoria-Gasteiz. Sin tener en cuenta esta cuestión, el número de licencias de construcción, a nivel municipal, ha ido aumentando cada año, mientras que en los Centros Históricos ha ido disminuyendo ligeramente.

El peso de Vitoria-Gasteiz, en este sentido, es muy importante, tanto en el cómputo de viviendas construida como en el aumento de la población. Estamos hablando de 33.693 nuevas viviendas, contabilizando sólo Vitoria, frente a las 3.500 si no contamos con dicha ciudad. De las que 1.207, un 3.58%, se han

localiza en los Centros Históricos, considerando el de Vitoria, frente a las 565, un 15.92%, si prescindimos de dicha ciudad. En el conjunto de los municipios sin Vitoria, por tanto, se observa una atención más destacada de cara a las propuestas inmobiliarias en los Centros Históricos, un 15.92%, frente al 3.58%.

Con la población pasa algo semejante. Estamos hablando de un aumento de población de unos 24.835 habitantes, para el conjunto de los municipios seleccionados, incluida Vitoria, frente a los 6592, si no contamos con esta ciudad, lo que supone que se han construido una media de 1,53 viviendas por habitante, con Vitoria, frente a las 0,52 si prescindimos de esa ciudad. Lo que constata que si no contamos con la ciudad de Vitoria, en los Centros Históricos se producen más viviendas, evidenciándose una menor pérdida de población.

Y si analizamos más pormenorizadamente, como hemos comentado, los municipios de Hondarribia y Zarautz, podemos decir, en general, que el comportamiento que hace referencia a la relación entre actividad inmobiliaria y evolución de la población residente puede considerarse "normal", quizá, el más equilibrado de toda la cornisa cántabro-atlántica. Nos estamos refiriendo, sobre todo, al periodo, 2000-2007, lo que puede significar que en estos años se ha producido una estabilización de la actividad inmobiliaria después de aquel otro periodo, que comenzó a final de la década de los setenta e inicios de los ochenta, culminando al final de los noventa, durante el cual tuvo lugar el desarrollo de un proceso de producción inmobiliario que, en cierto sentido, culminó saturando futuras ofertas en este campo. De hecho, se aprecia una actividad inmobiliaria importante hasta el año 2000, comenzando a decaer a partir de dicho año.

Podemos decir, en este sentido, sólo referido a los municipios de Hondarribia y Zarautz, que se han construido, entre 1995 y 2007, vía licencia de construcción, un total de 2287 viviendas, 318 de las cuales se han localizado en los Centros Históricos, casi un 14%. La población, por su parte, ha aumentado, para el conjunto de la ciudad, y desde 1981, en 11.930 habitantes. Durante el periodo de licencias analizado la población ha aumentado en, aproximadamente, 4000 habitantes, lo que quiere decir que las nuevas viviendas construidas han correspondido a una proporción de 0.57 viviendas por habitante.

Y si nos referimos al caso de Valencia y Murcia, podemos caracterizarlo con una "Destacada actividad inmobiliaria tanto en los Centros Históricos como en las ciudades donde se integran". Constatamos, como es suficientemente conocido, una gran producción de suelo-vivienda que ha afectado tanto al territorio de sus ciudades como al de sus Centros Históricos. Hemos prestado atención, para mostrar este hecho, a los municipios de Alcoi, Orihuela, Peñíscola, Morella, Cartagena y Requena, todos ellos con Centros Históricos importantes. Durante el periodo analizado, 1996 y 2008, se han construido, en dichas ciudades, unas 27.850 nuevas viviendas, de las que 2.124, el 7,63 %, se han localizado en los Centros Históricos. Por su parte, la población, durante el mismo período, aumentó en 81.920 habitantes, de los que 15.873, un 19,38 %, lo hizo en los Centros Históricos. Esto nos da una media de 3,4 viviendas nuevas por cada

10 habitantes, para el conjunto de los municipios, mientras para sus Centros Históricos la media ha sido 1,3 vivienda por cada 10 habitantes. En esta parte del territorio español, por tanto, observamos un crecimiento notable de la población en los Centros Históricos, quizá, el mayor que se ha registrado en todo el Estado.

Este comportamiento general que muestra el territorio de Valencia y Murcia, por lo que se refiere a la relación Ciudad-Centro Histórico, puede llamar la atención por su supuesto distanciamiento con respecto a lo que hemos observado en el resto del territorio español. Sobre todo, cuando argumentamos ese “poblamiento” del que han sido objeto sus Centros Históricos, dicho esto en términos generales. Hipótesis que son desmentidas, al menos, no confirmadas del todo, cuando nos inmiscuimos en análisis más pormenorizados referidos a algunos municipios concretos, como es el caso de Morella, Peñíscola y Alcoi. Mientras en los dos primero, con Centros Históricos de importancia, atrapados por una actividad turística que se ha apropiado de su valores patrimoniales, pierden población, auspiciándose la “exclusividad de clase” de sus lugares históricos, en Alcoi, con un Centro Histórico, también, de gran importancia, observamos, por el contrario, aumentos de población que afectan a aquel, lo que le hace asumir, a su vez, su condición de “centro ciudad”

En la localidad castellonense de Morella, en efecto, constatamos una pérdida de población, desde 1991 al 2007, de unos 612 habitantes, lo que ha supuesto pasar de los 2881, que tenía en 1991, a los 2269, en 2007. Esta disminución de la población no ha evitado, sin embargo, que aumente el número de viviendas de nueva construcción. Las viviendas incorporadas, en su calidad de nuevas residencias, incluidas las “rehabilitadas”, en los últimos años, han sido unas 148. Se está renovando el Centro Histórico, que en el caso de Morella es la ciudad en su conjunto, para menos población, lo que está manifestándose en un proceso de apropiación de un “conjunto patrimonial” en el que entran en juego una resistencia mínima de la población originaria, cuya presencia es cada vez menor, junto a una actividad inmobiliaria que, a pesar de su escasez, no deja de aumentar, lo justo para garantizar el proceso de apropiación espacial de clase que se está produciendo.

En Peñíscola nos encontramos con algo parecido, aunque, en esta ocasión, la apuesta por un “espacio selectivo”, identificado con el Centro Histórico, es más evidente, ya que dicho espacio aparece perfectamente individualizado y diferenciado del resto de la ciudad. El Centro Histórico tiene una superficie de cuatro hectáreas frente a las ciento treinta y ocho del resto de la ciudad consolidada, a lo que habría que añadir otras 256 hectáreas que se identifican con una extensión indiscriminada más allá de esta última. Este panorama acrecienta la singularidad del Centro Histórico, potenciando su conformación como lugar objeto de posesión de clase. Un desarrollo periférico semejante, en efecto, contribuye a impulsar la marginación de clase a que es sometido dicho lugar. En este marco espacial, la distribución demográfica se está expresando de manera muy desigual. Mientras el Centro Histórico ha visto aumentados sus

efectivos demográfico, entre 1996 y 2007, en tan sólo 340 nuevos habitantes, el resto de la ciudad se ha alimentado de 4900 habitantes más. El Centro Histórico se muestra como un espacio privilegiado, con una población algo superior a los 800 habitantes, mientras en el resto de la ciudad residen algo más de 7000. Situación de privilegio que se manifiesta, también, en el peso que soporta este ámbito histórico por lo que se refiere a la acogida que muestra con respecto a las nuevas viviendas construidas en los últimos años. Estamos hablando de sólo 30 viviendas de nueva construcción, incluidas las rehabilitaciones habidas, frente a las 7102 que se reparten por el territorio exterior al Centro Histórico.

El comportamiento de las localidades de Morella y Peñíscola, por tanto, obedece a su condición de centros turísticos consumados como tales. Constantes, o con pequeñas variaciones, en su evolución demográfica, referida a la población habitualmente residente, en paralelo a un aumento desmesurado de la nueva producción residencial, destacando ésta, sobre todo, en entornos inmediatos a sus ámbitos históricos, y reservando éstos, con un potencial inmobiliario menos acusado, para una población de excepción que consume valores patrimoniales selectivos. Asistimos, por tanto, a un proceso de “colonización territorial”, exterior al ámbito de específicos Centros Históricos, que garantiza la tranquilidad exclusiva de estos, lo que expresa una manera concreta de proceder a su “conservación” y “puesta en valor”.

Por lo que se refiere a Alcoi, observamos ciertos comportamientos identificados con dinámicas próximas a las que se expresan, relativamente hablando, en grandes ciudades. Nos encontramos, en este sentido, con una gran proporción de Centros Históricos, vinculados a ciudades medias, que reproducen idénticos comportamientos que aquellos que se observan en las grandes ciudades. Este puede ser el ejemplo de Alcoi. Se trata de una ciudad, en efecto, que contaba, en los años en los que desarrollamos este estudio, con una población, aproximada, de 60.000 habitantes. Desde 1950 ha visto aumentados sus efectivos demográficos en un 37%, desde los 43.000 habitantes, de 1950, hasta los 60.000 que decimos. En este sentido, se ha comportado como un “núcleo dinámico”, ya que el cómputo total de sus viviendas, también, ha aumentado, aunque, como ya es habitual, muy por encima de su demografía. Si la población, como decimos, ha aumentado en un 37%, el número de viviendas lo ha hecho en un 223%. Del mismo modo que en las “grandes ciudades”, ese aumento de población se ha visto alterado, a la baja, en los últimos años. Desde 1991 al 2007, en efecto, Alcoi ha perdido casi 5000 habitantes. En estas condiciones, el Centro Histórico se está comportando como Centro-Ciudad, mostrando una actividad inmobiliaria notable, no tanto como la que se manifiesta en el resto de la ciudad, aunque contenida lo suficiente como para garantizar precios altos de mercado, compaginando su condición de centro-económico con aquella otra que lo configura como un lugar privilegiado para vivir. En el Centro Histórico de Alcoi, en efecto, se han construido, por licencias concedidas, en torno a las 1136 nuevas viviendas, mientras en el resto de la ciudad esa cifra ha alcanzado las 7233 viviendas. Lo que quiere decir que, en el cómputo total de las viviendas construidas en los años citados, el 13,5%

se han localizado en el Centro Histórico, mientras el 86,4% lo han hecho en el resto del territorio urbano. En el marco de estas dinámicas urbanas, y Alcoi es un ejemplo de ello, se está produciendo un reparto de calidad residencial, actuando el Centro Histórico como conductor del mismo. Observamos, queremos decir, la diversificación de un mercado inmobiliario, a lo largo ancho de la ciudad, en cuyo marco al Centro Histórico le cabe protagonizar un papel de orientador de dicho mercado, condicionando precios y localizaciones, marcando, por tanto, la calidad y actuando como referente para el resto de los productos inmobiliarios ofertados.

La ciudad de Alcoi sí entra de lleno en esa primera caracterización que establecíamos asignando el Centro Histórico una papel dinamizador urbano que le hace aumentar de población y alzarse como espacio de referencia inmobiliaria.

Si atendemos el caso de Cataluña, podemos decir que observamos una serie de "Interrelaciones Centro Histórico-Ciudad que conducen a desequilibrios, en unos casos, y a procesos de integración, en otros". Hemos analizado, para ello, entre los años 1996 y 2007, las localidades de Palafrugell, Pals, Tarragona, Tortosa, Montblanc y La Val del Boí. De este último, sólo hemos accedido a los datos del término municipal, al no disponer de aquellos, desagregados, que se corresponden con los Centros Históricos que se encuentran en este valle. En general, podemos decir, derivado de las licencias de construcción analizadas, que se han construido 26.124 nuevas viviendas, de las que 869, el 3,33 %, se han localizado en los Centros Históricos. Por su parte, la población, en el mismo período considerado, aumentó en 39.731 habitantes, de los que 8.427, un 21,21 %, se han asentado en los Centros Históricos. Esto nos da una media de 6 viviendas nuevas por cada 10 habitantes, en el conjunto de los municipios, siendo de 1 vivienda por cada 10 habitantes en los Centros Históricos.

En Cataluña, por tanto, la población ha crecido tanto en los Centros Históricos como fuera de ellos, llamando la atención que el 21,21% del crecimiento poblacional se localiza en los Centros Históricos, lo cual es debido, sobre todo, al aumento de población experimentada en los Centros Históricos de Palafrugell y Tortosa.

Tortosa, en efecto, se presenta como un caso especial, diferente. Se trata de una ciudad que comenzó perdiendo población, entre 1950 y 2005, fenómeno este que no ha implicado a su Conjunto Histórico. En 1950, en efecto, Tortosa contaba con una población de 45.672 habitantes, mientras, al año 2005, son 40.000 los habitantes que la poblaban. El Centro Histórico, sin embargo, ha visto aumentados sus efectivos demográficos, lo que ha supuesto que, en esos años 2005/07, más del 20% de la población total de la ciudad residía en el Centro Histórico. La relación Centro Histórico-Ciudad, por lo que se refiere a la evolución de la población, ha seguido las siguientes pautas. La población del Centro Histórico, en 1996, era de 5736 habitantes, mientras el resto de la ciudad contaba con 30.713; en 2003, esa relación era de 5743, para el Centro Histórico, y 31.164, para la ciudad en su conjunto; en 2007, el Centro Histórico

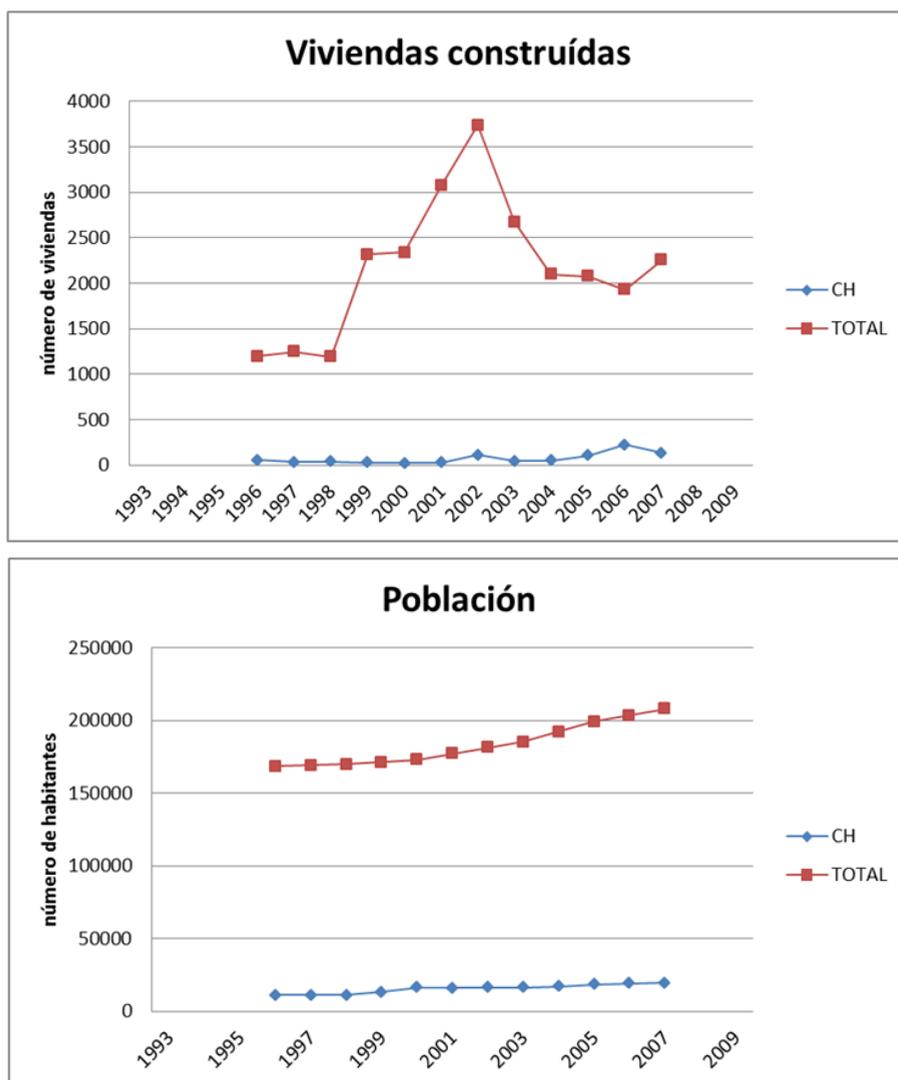


Figura 58. Cataluña. Comparativa viviendas construidas Centro Histórico-Ciudad (arriba) y evolución población en ambos ámbitos.

contaba con 8247 habitantes, mientras el resto de la ciudad lo habitaban 39.756. Repunte de la población total de la ciudad, en los últimos años, que coincide, a su vez, con el que ha experimentado el Centro Histórico en el mismo período. Al no caracterizarse, la ciudad de Tortosa, como “núcleo dinámico”, ya que, como decimos, ha perdido población, en términos absolutos, desde 1950 a la actualidad, el repunte demográfico del Centro Histórico, acompañado, también, de un aumento de la población de la ciudad, en general, en los últimos años, está suponiendo que este Conjunto Histórico se esté consolidando como “centro

ciudad”, no comportándose, por tanto, como un “espacio selectivo”, garantizando, en suma, la “complejidad” de sus ámbitos tradicionales. La presencia de una importante proporción de población inmigrante en dichos lugares contribuyó, quizá, a consolidar este fenómeno.

Si prescindimos de Tarragona, los cálculos relativos al número de viviendas construidas y habitantes cambian considerablemente, al igual que los que se corresponden a la relación Ciudad-Centro Histórico. Estamos hablando de 10.661 nuevas viviendas construidas, menos de la mitad si consideramos Tarragona, de las que 752, el 6,59 %, se han localizado en los Centros Históricos. Por su parte, la población, en el mismo período analizado, ha aumentado en 11.943 habitantes, algo más de la cuarta parte si consideramos Tarragona, de los que 7.652, un 63,85 %, lo han hecho en los Centros Históricos. Esto nos da una media de 1 vivienda nuevas por cada habitante, para el conjunto de los municipios, y de 1 vivienda por cada 10 habitantes en los Centros Históricos.

Al no considerar Tarragona, y debido al fuerte incremento poblacional de los Centros Históricos de Palafrugell y Tortosa, el 65,38 % del crecimiento poblacional se localiza en dichos Centros, incremento que no se ha visto correspondido con el número de viviendas nuevas, lo que puede hacer suponer que ha habido un gran número de pequeñas rehabilitaciones, sin necesidad de licencia, para la ocupación de viviendas en desuso.

El peso de Tarragona, por tanto, es importante. Esta ciudad dispone de un Conjunto Histórico que ha sido objeto de múltiples intervenciones, y donde la población ha disminuido moderadamente, mientras que la que se localiza en el resto de la ciudad ha aumentado de manera ostensible. La población del Conjunto Histórico, en relación a la que se identifica con el resto de la ciudad, ha seguido las siguientes pautas. En 1986, los habitantes del Conjunto Histórico eran 5104, mientras en el resto de la ciudad se contabilizaban 106.142; en 2003, esa relación era de 3125 habitantes, para el Conjunto Histórico, y de 124.227 para el resto de la ciudad; y en 2007, el Conjunto Histórico disponía de 4167 habitantes frente a los 140.419 del resto de la ciudad. Observamos, por tanto, una disminución de los efectivos demográficos del Conjunto Histórico, mientras que los que se corresponden con el resto de la ciudad no han hecho más que aumentar. Mientras la población del Conjunto Histórico ha disminuido, en veinte años, en algo menos de 1000 habitantes, el resto de la ciudad, en ese mismo período, ha experimentado un aumento de casi 35.000. Fenómeno este que se manifiesta en el hecho de que sólo el 2,9% de la población de Tarragona reside en el Centro Histórico. A pesar de esa disminución, decimos, el Conjunto Histórico se ha sometido a importantes transformaciones, a significativos procesos de “renovación urbana”, lo que está provocando la reconversión del mismo en un espacio dotado de una “centralidad selectiva”. La relación “menos población-más transformaciones” se inserta en esta dinámica, ya que con dichas intervenciones se está preparando un territorio para una población elegida, o para lanzar, desde dichos ámbitos, consumos privilegiados, o ambas cosas a la vez.

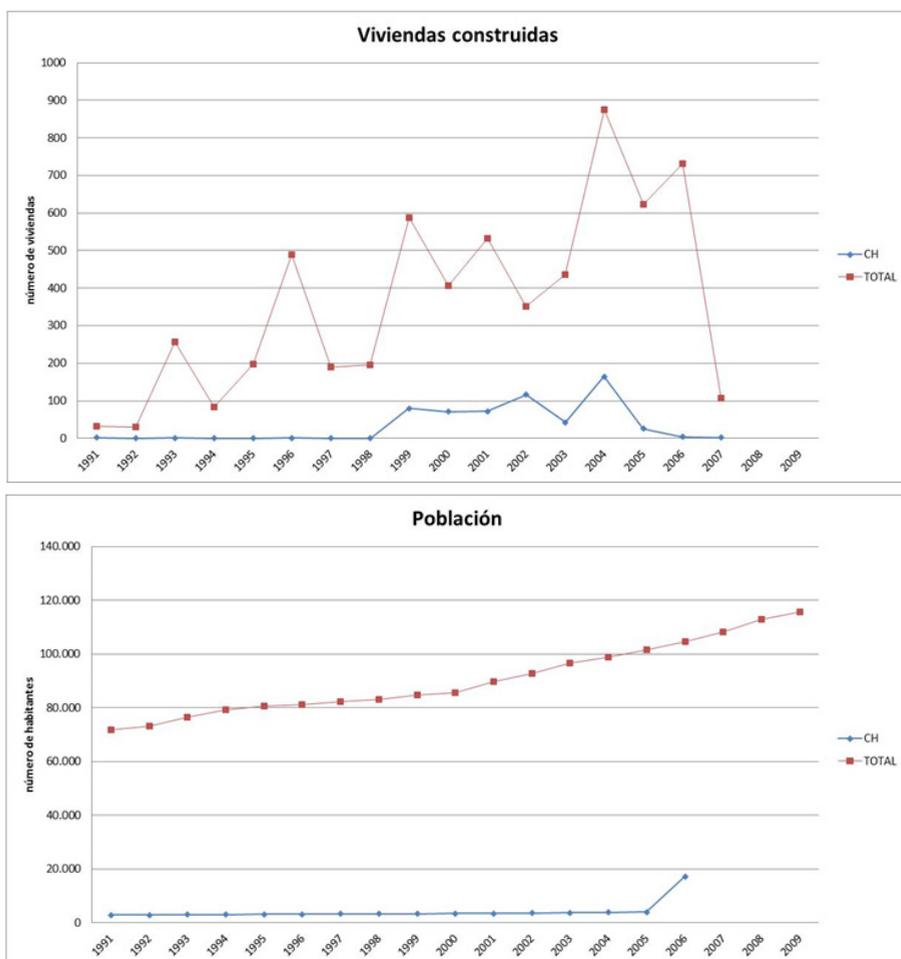


Figura 59. Comunidad de Madrid. Comparativa viviendas construidas Centro Histórico-Ciudad (arriba) y evolución población en ambos ámbitos.

Por último, la Comunidad de Madrid se caracteriza, según nuestras observaciones, por un “Desequilibrio Ciudad-Centro Histórico impulsado desde una gran urbe que absorbe, hasta la extenuación, los efectivos demográfico-inmobiliarios”. Hemos considerado, para nuestro análisis, los casos de Aranjuez, Buitrago del Lozoya, Patones, San Fernando de Henares y San Lorenzo de El Escorial. El período analizado ha sido entre los años 1991 y 2007, para la evolución de la población, y el mismo periodo para las licencias de construcción de nuevas viviendas en Buitrago y San Fernando. Para Aranjuez y El Escorial, dichas licencias se han correspondido con los años 1999 al 2007. De Patones, sólo hemos encontrado datos de vivienda entre los años 2003 y 2007.

A pesar de los diferentes años en los que se ha podido obtener información, hemos sumado los datos obtenidos en los 5 casos de estudio, teniendo en cuenta

que, hasta el año 1998, sólo hemos contado con los de dos municipios. Patones, al tratarse de un núcleo pequeño, apenas influye en el comportamiento general observado

Podemos decir, en este sentido, que se han construido 6.125 nuevas viviendas, de las que tan sólo 582, el 9,50 %, se han localizado en los Centros Históricos. Por su parte, la población, para el conjunto de los ámbitos municipales, aumentó en 32.922 habitantes, mientras que la población en los Centros Históricos lo hizo en 1.248 habitantes, lo que supone el 3,79 % del incremento poblacional. Esto nos da una media de casi 1,9 viviendas nuevas por cada 10 habitantes, para el conjunto de los municipios, y de más de 4,6 viviendas nuevas por cada 10 habitantes nuevos en los Centros Históricos.

Los datos de población de los Centros Históricos no se han podido obtener de forma homogénea en los cinco municipios estudiados. De Aranjuez sólo se ha obtenido la población al año 2006, que era de 13.065 habitantes, lo que distorsiona la gráfica de población en su tramo final, pero interesante para contrastar la población de los Centros Históricos con la del conjunto de los municipios. Destacar el importante crecimiento poblacional de los núcleos, más de un 45 %, frente a un menor crecimiento de los Centros Históricos.

Esa relación demográfico-inmobiliaria, que tratamos como referencia para entender el papel que juegan los Centros Históricos en el conjunto de la ciudad, puede llegar a extremos inusitados. Tal es el caso de la localidad de San Fernando de Henares. Se trata de un municipio de la corona metropolitana de Madrid que presenta un gran dinamismo, al menos, en su condición de espacio residencial metropolitano, que ha apostado, en paralelo, por paralizar su Centro Histórico, tanto demográfica como desde el punto de vista inmobiliario. El Centro Histórico no sólo no muestra una dinámica demográfica positiva, encontrándose paralizado, en los últimos años, en torno a los 80-90 habitantes, el 0,22% de la población total de la ciudad, sino, también, desde el punto de vista inmobiliario, habiéndose concedido una sola licencia de construcción, un Centro Cívico, en los últimos años, mientras que en el resto de la ciudad se han construido 1754 viviendas unifamiliares y 183 edificios de vivienda colectiva, lo que ha supuesto que la población total de San Fernando pase de los 25.350 habitantes, de 1991, a los 40.048 que tenía en de 2006. En contrapartida, la situación que presenta su Centro Histórico, independientemente del aislamiento al que se ve sometido, se caracteriza por una mayoría de viviendas en ruina, vacías y solares, lo que puede interpretarse como un "compás de espera" para relanzarlo, como espacio de calidad, cuando las circunstancias económicas lo permitan.

### 3. En el proceso de producción espacial Ciudad-Centro Histórico ha planeado el fantasma de las “viviendas vacías”, consecuencia de una excesiva producción de las mismas

Ya sea por sobre-producción de viviendas, en el ámbito de las ciudades en las que se integran Centros Históricos, o por vaciamiento de las existentes, en el marco de estos últimos, el hecho es que el panorama de las “viviendas vacías” se ha manifestado como un fenómeno que ha recorrido la realidad de nuestras ciudades. Se trata de un hecho a tener muy en cuenta para entender, en nuestro caso, las dinámicas que afectan a los Centros Históricos.

En esa “reciprocidad” necesaria que se produce entre las dinámicas propias que desarrolla la Ciudad, en su conjunto, y las que se producen en el Centro Histórico, en calidad de ámbito espacial acogido en las entrañas de aquella, el panorama de las “viviendas vacías” emerge como un denominador común. Y es que el proceso de producción espacial que protagonizan las ciudades es independiente de la riqueza patrimonial que ostenten. El hecho de que las ciudades cuenten, o no, con un Centro Histórico declarado como tal, no impide que se desaten procesos de producción inmobiliarios capaces de ignorar presencias patrimoniales designadas para proceder a su conservación. Por encima de “tutelas patrimoniales”, que han sido puestas en marcha para atender a la conservación de específicos bienes construidos, se han impuesto aquellos otros criterios que hacen de la “renta del suelo” el referente de todo proceso de producción socio-espacial al que no se renuncia.

Y esto es, precisamente, lo que en ese acto de “reciprocidad Ciudad-Centro Histórico”, recibe, este último, como una imposición de la que no va a poder desprenderse. Por muchos valores patrimoniales que atesore, tendrán que someterse a los imperativos de la “renta del suelo”. Y ello se muestra en forma de imperativas “demoliciones”, o procediendo a “rehabilitaciones” que ocultan nuevas formas de hábitat, aquellas que apuntan hacia lo exclusivo. También, en las viviendas tradicionales abandonadas-vacías, como primer paso hacia su demolición-sustitución...etc. Mientras todo esto sucede en el marco de los Centros Históricos, fuera de sus límites, en el ámbito de la ciudad que observa este espectáculo, se suceden aquellos otros procesos que procuran la “renta del suelo” citada, como es el caso de desarrollos espaciales concretos que acogen cantidades desorbitadas de viviendas cuyo sino, para una gran proporción de las mismas, es permanecer vacías. Y así, fenómenos externos a los Centros Históricos, pero de los que estos no pueden desentenderse, al comprometer a la ciudad en la que se integran, y de la que no pueden separar sus destinos, les hacen sucumbir ante sus efectos.

Es sobradamente conocido el exceso de producción residencial que se ha llevado a cabo en el Estado Español durante muchos años, proceso que alcanzó su máxima expresión en torno al año 2006, año en el que se constató la construcción de, aproximadamente, unas 700.000 nuevas viviendas. Ni que decir

tiene que esta insistencia en la producción residencial, en el apoyo, en suma, al sector inmobiliario, que se encauza hacia la construcción de nuevas viviendas, no es algo nuevo en España, lo que obliga a pensar que no sería justo hacer recaer la responsabilidad de este fenómeno, únicamente, a lo que ha sucedido en estos últimos años. La crisis inmobiliaria ha sido provocada, en gran medida, por el excesivo protagonismo que se ha puesto en la producción residencial, lo que no es más que una consecuencia del ininterrumpido proceso que, en tal sentido, se inició allá por los últimos años de la década de los cincuenta del siglo pasado. Crisis inmobiliarias, como las que vivimos de manera continua, no serían fáciles de comprender si no tuviésemos en cuenta estas circunstancias.

Han sido tantas las viviendas que se han construido que, fácil es comprenderlo, muchas de ellas no han podido ser utilizadas, quedando, como se suele decir, vacías y sin uso inmediato. Cuando decimos “muchas de ellas”, no nos estamos refiriendo a remanentes soportables sino a cifras realmente preocupantes. No queremos entrar en una guerra de cifras, simplemente nos preocupa el desajuste evidente entre el número de nuevas viviendas construidas y la evolución de la población a quien, teóricamente, van dirigidas. Este es el verdadero problema. Se han construido muchas más viviendas de las que realmente se necesitaban, y quienes las necesitaban de verdad no han podido acceder a ellas, y en los casos en que esto último ha sucedido, referido, sobre todo, a las necesidades de las clases sociales más desfavorecidas, se ha hecho en unas condiciones injustas y en un régimen de flagrante desigualdad. Aún así, materializado el acceso a las mismas, aunque de forma desigual e injusta, otras muchas quedaban sin ser ocupadas y, en principio, fuera de un mercado, en espera de mejores condiciones de intercambio.

Como ya hemos visto en el capítulo precedente, al tipificar el comportamiento de los Núcleos Urbanos que contienen un Conjunto Histórico, en la mayoría de los casos, en torno al 90% de los estudiados, si la población se ha comportado de manera diversa, ya sea aumentando, disminuyendo o manteniéndose, el número de nuevas viviendas construidas, salvo casos muy excepcionales, no ha hecho más que aumentar. Estamos hablando de desajustes entre el número de nuevas viviendas y la evolución de la población, desajustes que nos permiten argumentar que la producción residencial no se estaba planteando, bajo ningún concepto, para hacer frente a necesidades realmente sentidas. No se estaba produciendo un parque inmobiliario residencial para uso y disfrute de la población residente, sino para que se expresase, y circulase, como simple mercancía. La vivienda, en este sentido, no se ha considerado como un bien social, ya que, si así fuese, tendría que satisfacerse de inmediato, sin dar lugar a su inutilización, no reincidiendo en su producción hasta el salto a escena de nuevas necesidades ciudadanas.

Las razones del desafuero inmobiliario que seguimos viviendo, no lo olvidemos, son de índole urbanística. Es la “maquinaria” que hace funcionar el proceso de construcción de la ciudad lo que provoca ese desequilibrio entre “viviendas producidas” y “evolución demográfica”. Y decimos esto porque dicho

proceso de construcción sigue la lógica del “modelo urbano de la renta del suelo”<sup>305</sup>. Las ciudades, su desarrollo y construcción, entran en una dinámica interesada, sobre todo, en procurar una salida económica al “producto suelo”. Pare ello, nada mejor que conseguir, vía Planeamiento Urbano, las calificaciones adecuadas, considerando, incluso, las que se consigan vía ilegal, forzando usos de suelo no establecidos en el Planeamiento vigente con la seguridad que alcanzarán la legalidad previa su modificación. Se fuerzan comportamientos ilegales como camino más directo que lleve a su sanción administrativa posterior. En cualquier caso, ya se trate de una actuación acorde con lo establecido en el Plan, o recorriendo caminos irregulares reconvertidos, a posteriori, en normas aceptadas, ya se trate de un procedimiento o de otro, el marco jurídico-administrativo para realizarlas es el Plan de Urbanismo. Es desde el Plan, entre otras cosas, desde donde se establecen las dimensiones y los contenidos de lo “urbanizable”; donde se marcan los índices de edificabilidad; donde caben todo tipo de interpretaciones de la norma; donde se establece, por ejemplo, que la ciudad pueda contener muchas más viviendas de las que realmente se necesitan, agregando hectáreas y hectáreas de “suelo urbanizable”, genéricamente hablando, no porque se necesiten, sino para impulsar la construcción haciendo partícipe de la misma al mayor número posible propietarios.

### El caso de Ávila

Valga, como ejemplo de lo que decimos, el Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Ávila, aprobado en 1998, donde se establecía, a la hora de justificar los nuevos desarrollos periféricos, que “...unidas las capacidades reales del suelo urbano y del suelo urbanizable, el Plan General propone una capacidad total de 22.800 nuevas viviendas, perfectamente suficientes para 60.000 nuevos habitantes. Con ello se cumple holgadamente el criterio de ofrecer una capacidad varias veces superior a la proyectada como necesidad de crecimiento en los doce años de vigencia del Plan. Además, este exceso de previsión tiene la ventaja de ofrecer una estructura urbana ya diseñada para crecimientos futuros, al mismo tiempo que prevé la posibilidad de crecimientos menores sin producirse aislamientos de edificación ni rupturas de estructura urbana ni trama viaria”<sup>306</sup>. Pensemos, por un momento, que la ciudad de Ávila contaba, por entonces, con unos 45.000-50.000 habitantes, que sumados a los 60.000 previstos, si se materializaba el suelo residencial programado a tal efecto, superaría la cifra de los cien mil. Recordemos que, en 2003, año de elaboración

305 Quien más ha insistido en esta cuestión, ha sido Giuseppe Campos Venuti. Ver su libro, *La Administración del Urbanismo*, Barcelona, Gustavo Gili, 1971. Ver, también, Álvarez Mora, A. “*Le concept de patrimoine bâti, alibi des modèles urbains soumis à la rente foncière en Europe*”. En, *Espaces et Sociétés*, nº 152/153, 1-2/2013,

306 Ver, Álvarez Mora, A. “Ávila y el Plan de 1998. Una propuesta sin base demográfica que apuesta por una “nueva ciudad” al margen de la Ciudad Histórica”. Informe inédito realizado por encargo del Ayuntamiento de Ávila para incluirlo en el documento del Plan General en redacción, 2003.

del Informe citado, Ávila seguía estancada en los 50.000 habitantes, más o menos, con unas disponibilidades de suelo, eso sí, que pueden encaminarla, hipotéticamente, hacia cifras demográficas más destacadas.

Si comparamos la evolución de las curvas de “población” y “vivienda”, desde el año 1950 al 2001, lo que nos permite comprobar los efectos del Plan citado, aprobado en 1998, constatamos que la población de Ávila ha pasado de 22.577 habitantes, en 1950, hasta los 47.967, de 2001. Estamos hablando de un aumento de población del 133%, mientras, en ese mismo periodo, las viviendas existentes habían aumentado en casi un 1000%. Los dos momentos más destacados, por lo que se refiere al aumento del número de viviendas, se corresponden con la década de los setenta, con un aumento de casi 7000 nuevas viviendas, y la de los noventa, con un aumento de casi 6000. Aumento en el número de viviendas que no se correspondía, al menos, desde 1981, con el que estaba protagonizando la población, ya que ésta, a partir de ese año de 1981, comienza a estancarse, mientras el número de viviendas, decimos, no dejaba de aumentar.

Una vez aprobado el Plan de 1998, las perspectivas puestas en la construcción de nuevas viviendas se desbordaron, si cabe, aún más. Estamos hablando, para los años 1998-2002, de unas 4600 nuevas viviendas concedidas por licencia para ser construidas en Ávila, de las que algo más de 4000 fueron confirmadas como “fin de obra”. En tan sólo cuatro años aumentó el parque residencial mucho más contundentemente que en décadas anteriores, consecuencia, entre otras cosas, de las expectativas planteadas en el Plan de 1998.

Otro aspecto a destacar en este periodo 1950/2001, como no podía ser menos, es el alto porcentaje de “viviendas vacías” que se acumularon, sobre todo, en la década de los noventa, entre 1991 y 2001. Estamos hablando de un 31% de “viviendas vacías”, lo que confirma, en cierta manera, el alto contenido que presentaba, sobre todo, el “recinto amurallado”, tal y como lo hemos comprobado en el trabajo de campo realizado a tal efecto<sup>307</sup>, de “ruinas”, “solares” y “viviendas abandonadas”. Está claro que este proceso de desocupación no es algo actual, sino que se presenta como el producto final de un largo camino iniciado, posiblemente, tras la aprobación del Plan de 1998. En el año 2001, en efecto, ya se contabilizaban unas 8.192 viviendas vacías, lo que representaba el 32.4% del total. El parque inmobiliario-residencial, en 2003, en su cuarta parte, se había construido en la última década, y una tercera parte del mismo, como decimos, se encontraba desocupado o infrutilizado. Durante la década que culminaba en el 2003, el parque de viviendas desocupadas, o de muy baja utilización, se había incrementado en casi un 40%.

---

307 Ver, Álvarez Mora, A. “Abandono y apropiación de clase del Centro Histórico de Ávila. El Planeamiento cuantitativo-extensivo como impulsor y conductor del proceso”. En *Patrimonios Urbanos, Diagnósticos Históricos y futuros del pasado, DOSSIER CIUDADES 3*, Coord.: Víctor Pérez Eguíluz y María Castrillo Romón. Instituto Universitario de Urbanística, Universidad de Valladolid. 2018.

## Ciudad de Ávila

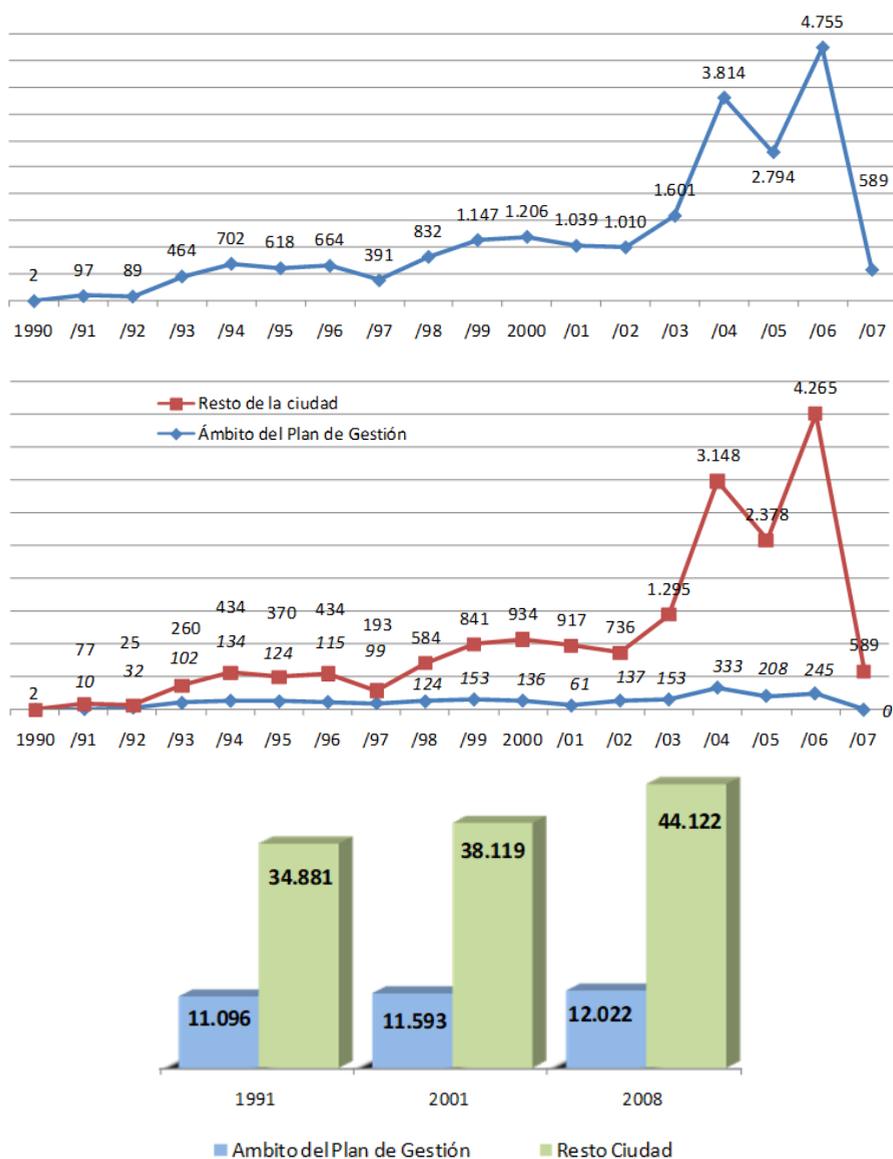


Figura 60. Ávila. Viviendas construidas y evolución de la población, Centro Histórico-Ciudad.

En cualquier caso, a pesar que en el Recinto Amurallado, Centro Histórico, observamos un fenómeno de “vaciamiento residencial”, es en los espacios periféricos, programados en el marco del Plan aprobado en 1998, donde se concentraban los mayores porcentajes de “viviendas vacías”. Fenómeno

mucho más preocupante al tratarse de viviendas recién construidas. Esa masiva incidencia inmobiliaria en el espacio periférico, más allá, por tanto, de los “espacios históricos”, constituye una práctica que, aunque ralentizada por razones de la “crisis” económica, no se detiene tan fácilmente. Si observamos, en este sentido, las gráficas que recogen la producción residencial desde 1990 hasta 2007<sup>308</sup>, comprobamos una importante actividad inmobiliaria a partir, sobre todo, de 2002. Estamos hablando de hasta 4510 viviendas construidas en 2007, de 2586 en 2006, y de 3481 en 2005, es decir, 10.577 nuevas viviendas construidas en tres años. Estas cantidades de viviendas, proporcionalmente hablando, nos están indicando que el 95% de las nuevas viviendas construidas, entre 2005 y 2007, se localizaron fuera del ámbito del Centro Histórico, mientras que el 4.49% se han construido en este último. El 0,44% de dichas viviendas, valga la observación, tuvieron asiento en el sector del Centro Histórico coincidente con el Recinto Amurallado.

La ciudad de Ávila es, tan sólo, un ejemplo que puede considerarse como un “modelo representativo” de lo que puede estar sucediendo en otros muchos núcleos urbanos. Programación de suelo residencial por encima, muy por encima, de necesidades reales de viviendas, con el objetivo de diversificar procesos de producción espaciales que se repartan a lo largo y ancho de todo el territorio municipal, no tanto para impulsar quiméricos desarrollos demográficos, sino para movilizar los existentes, forzando su traslado de un lugar a otro, renegociando antiguas viviendas como capital de partida que facilite nuevas financiaciones. Las ciudades, en este sentido, disponen, cada vez más, de una mayor stock residencial para una población que apenas modifica su cuantía.

Y es en el marco de esta dinámica urbana cómo podemos entender el fenómeno de las “viviendas vacías”, ya que el “modelo urbano” que las realiza sustenta sus bases, por lo que se refiere a la producción espacial, en movilizar a la población para hacerla pasar de un lugar a otro de la ciudad, aunque para ello sea necesario mantener en “vida”, en base a un mismo espacio urbano, tantas “fragmentos de ciudades” como requieran los propietarios de suelo. Se compaginan, de esta forma, “espacios urbanos vacíos” con los nuevos, en espera de esos movimientos demográficos que los vayan ocupando o desolando, bien entendido que los “espacios desolados” suelen convertirse, sobre todo los que gozan de mejores condiciones de “centralidad”, en lugares de espera donde proceder a la producción de otro tipo de producto inmobiliario, aquel que favorece e impulsa valores y contenidos de caracteres selectivos.

---

308 Álvarez Mora, A. “Ávila y el Plan de 1998. Una propuesta sin base demográfica que apuesta por una *“nueva ciudad” al margen de la Ciudad Histórica*”. Roch Peña, F. “Ávila. Aspectos inmobiliarios del desarrollo urbano actual”. Informes inéditos realizados por encargo del Ayuntamiento de Ávila para incluirlos en el documento del Plan General en redacción, 2003.

## El ejemplo de Salamanca

La ciudad de *Salamanca*<sup>309</sup> nos ofrece, también, un ejemplo ilustrativo acerca de esa relación demográfica-inmobiliaria que desemboca en tantos desajustes observados en los ámbitos urbanos, especialmente, el que tiene que ver con las “viviendas vacías”. ¿Cómo se ha desarrollado esta actividad inmobiliaria, en una ciudad como Salamanca, y cual ha sido la relación entre la cantidad de las “nuevas viviendas producidas” y la “población” a la que estaban, teóricamente, destinadas?.

La evolución de la población, en relación con el número de viviendas, contemplando, como primera aproximación, el período ya considerado, entre 1950 y 2001<sup>310</sup>, ha seguido un ritmo desigual, lo que, a pesar de los desajustes observados entre ambas variables, constituye un hecho muy habitual en el comportamiento de nuestras ciudades. Salamanca, por tanto, no es ajena a esa dinámica que ofrece un panorama en el que se observa un aumento constante de la población, la cual suele ser, a pesar de su alza, mucho menor que la referida a su “parque inmobiliario”. Salamanca, en concreto, ha experimentado un aumento de población, entre 1950 y 2005, del 100%, pasando de 80.239 habitantes, en 1950, a los 160.331 de 2005, mientras la producción inmobiliaria residencial ha aumentado, entre 1950 y 2001, en un 1289%. Y todo esto, a pesar de que la población se paraliza hacia el año 1991, cuando alcanza la cifra de 186.322 habitantes, para bajar, a partir de ese año, hasta los algo más 160.000 habitantes con los que contaba en el año 2005. Se han construido, por tanto, casi una vivienda por habitante, lo que no quiere decir, en el mejor de los casos, que dicha correspondencia sea real, ya que de las 74.145 nuevas viviendas construida, entre 1950 y 2001, casi un 30% permanecen ajenas a la población, por su condición de “viviendas secundarias” o por estar “desocupadas”. Lo que quiere decir que de esas 74.145 nuevas viviendas sólo 44.487 se constituyen como “viviendas reales en uso”, lo que, al final, da una proporción de 0.5 viviendas por habitante, una vivienda para cada dos personas. Podemos ser testigos de una gran producción de viviendas pero, en realidad, muchas de ellas se construyen para satisfacer otros deseos que los que se vinculan con “necesidades reales”. Pero, lo más preocupante es que, se satisfagan o no esas necesidades, las viviendas se incorporan al proceso general de construcción de la ciudad, contribuyendo a su expansión, o a sus transformaciones internas.

Si pasamos de estos datos generales, que se corresponden con lo ocurrido, entre 1950 y 2005, en el ámbito del término municipal de Salamanca, a los que

---

309 Ver el documento inédito, Álvarez Mora, A. “La Ciudad Histórica de Salamanca. Transformaciones, tendencias y oportunidades”. Elaborado para el *Plan de Gestión de la Ciudad Vieja de Salamanca*, Ayuntamiento de Salamanca, 2013.

310 El periodo más extenso que hemos considerado, cuando tratábamos de “tipificar” los núcleos urbanos que contienen un Conjunto Histórico, y que para ajustar con más precisión los análisis emprendidos con posterioridad nos hemos acercado a los años 1990/2000.

## Evolución de la población

	1991	2001	2004	2005	2006	2007	2008
Ámbito PEPRI	10.614	8.935	9.134	9.027	9.006	8.760	8.697
Ámbito del Plan de Gestión	23.596	19.743	19.898	19.666	19.430	18.712	18.424
Ciudad de Salamanca	162.888	158.523	160.415	160.331	159.754	155.921	155.740

1991=100

	1991	2001	2004	2005	2006	2007	2008
Ámbito PEPRI	100	84	86	85	85	83	82
Ámbito del Plan de Gestión	100	84	84	83	82	79	78
Ciudad de Salamanca	100	97	98	98	98	96	96

Fuente: Censos y Padrones de población

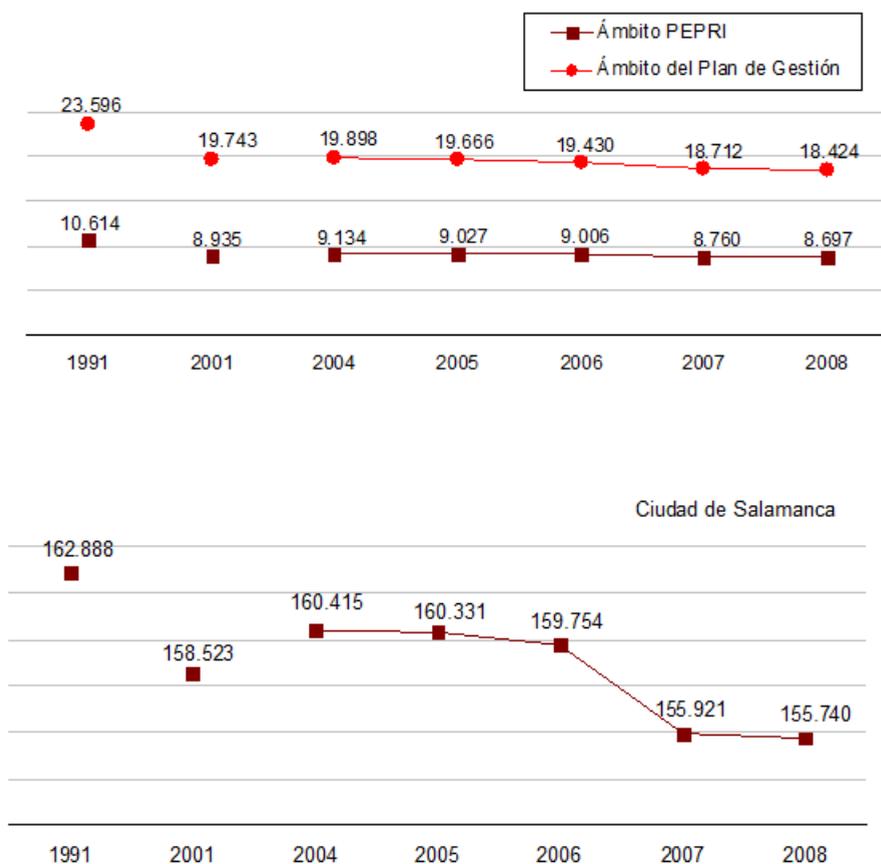


Figura 61. Salamanca. Evolución de la población, Centro Histórico-Ciudad.

hacen referencia al espacio concreto donde se plantea el Plan de Gestión<sup>311</sup>, aplicado al recinto histórico Patrimonio de la Humanidad, observamos casuísticas muy similares, es decir, una descompensación entre el número de nuevas viviendas producidas, viviendas que alcanzan cifras, a priori, desorbitadas, y una población que, también, en estos últimos años, no hace más que disminuir.

De las más de 74.000 viviendas construidas en Salamanca, entre 1950 y 2001, 22.825 lo han hecho en los últimos años de ese periodo, entre 1981 y 2001, es decir, un 30% de aquel total. Si concretamos para un periodo algo más avanzado, entre 1984-2008, las viviendas construidas fueron 35.164, de las que unas 13.000 lo hicieron en los últimos siete años de dicho periodo, años estos en los que la población de Salamanca perdió en torno a unos 3000 habitantes. Estas pérdidas de población comenzaron a producirse hacia 1991. Salamanca pierde algo más de siete mil habitantes desde ese año hasta el 2008, mientras el número de viviendas, también para esos dieciséis años, aumenta en más de 28.000.

Refiriéndonos, concretamente, al ámbito del Plan de Gestión, que incluye, a su vez, aquel otro que se identifica con la zona Plan Especial, es decir, a su zona histórica por excelencia, debemos decir que, entre 1984 y 2008, se han construido casi 4000 nuevas viviendas en el sector entre Rondas, de las que unas 2781, prácticamente el 70%, se corresponden con la zona Plan Especial. Hemos llamado la atención sobre este punto en el marco del trabajo de campo realizado<sup>312</sup>, al advertir que, en todo el conjunto de la Ciudad Histórica salmantina se había desarrollado una intensa actividad inmobiliaria, pero que esa actividad nos parecía, según habíamos observado, que había alcanzado cotas más altas en la zona delimitada para el Plan Especial de Conservación, es decir, precisamente donde debería haberse producido una atención más orientada hacia su conservación y recuperación urbana.

Esta diferencia de actividad inmobiliaria, dentro del conjunto de la Ciudad Histórica, a favor, en cantidad de viviendas construidas, de la zona de Plan Especial, se invierte al tratar la variable población. El conjunto citado ha experimentado una pérdida de población en algo más de 5000 habitantes, de los que casi 2000, unos 1917, han abandonado dicha zona, lo que representa un 30% del total de dichas pérdidas. La zona donde más viviendas se han construido pierde un 30% de la población, mientras en aquella donde ha sido menor esa actividad las pérdidas demográficas han sido algo mayores.

Podemos argumentar, para la zona Plan Especial, con 2781 nuevas viviendas y 1917 habitantes menos, que se está produciendo un cambio cualitativo de la población, al constatar que esas nuevas viviendas superan límites medios de calidad. Y para la zona fuera del Plan Especial, por su parte, con 1147 nuevas

---

311 Se trata del recinto nominado como *Patrimonio Unesco*, para el cual resulta obligatorio la redacción del correspondiente Plan de Gestión, recinto algo mayor de aquel que se corresponde con la delimitación de su Conjunto Histórico.

312 Álvarez Mora, A. "La Ciudad Histórica de Salamanca. Transformaciones, tendencias y oportunidades". Ob. Cit.

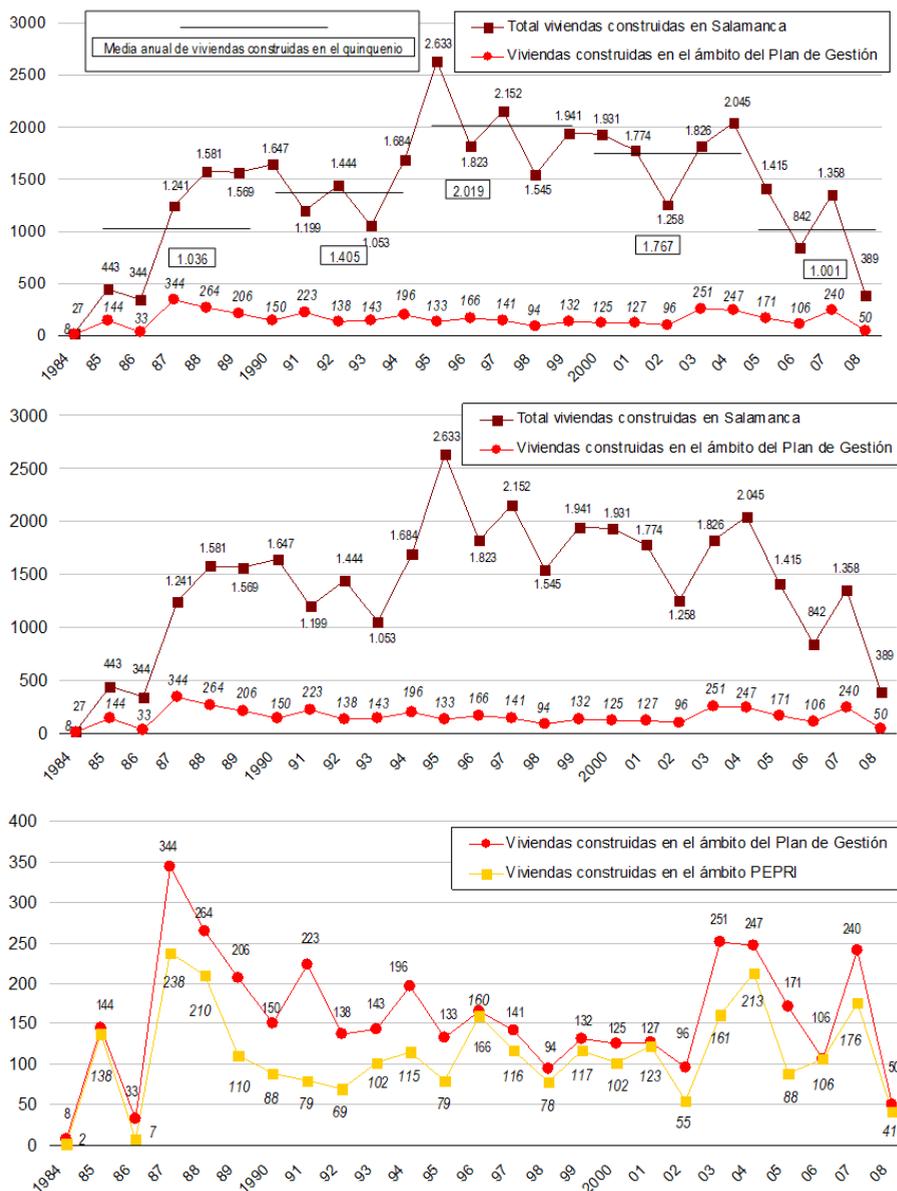


Figura 62. Salamanca. Evolución de la producción de viviendas, Centro Histórico-Ciudad.

viviendas y 3255 habitantes menos, podemos argumentar una relación entre pérdida de población y “terciarización”, incluso el uso de la nueva vivienda para ese sector económico. En cualquiera de los casos, y ante la constatación de una cantidad importante de nuevas viviendas, en paralelo a una disminución de la población residente, nos hace pensar en la posibilidad de un uso de esas nuevas

viviendas al margen de su condición como tales. Muchas de esas viviendas, en efecto, pueden estar siendo ocupadas por oficinas, despachos profesionales o, simplemente, estar vacías, sin obviar su “condición” de “segunda residencia”<sup>313</sup>.

Las dinámicas constructivas que caracterizan a la ciudad, por tanto, han dejado de responder, exclusivamente, a la ya clásica relación centro-periferia, para, sin eliminarla, compaginarla con aquella otra que apuesta por esos movimientos interurbanos que permiten impulsar prácticas inmobiliarias sin estar subordinadas a desplazamientos migratorios provenientes de otros ámbitos territoriales, menos aún, por razones derivadas de hipotéticos crecimientos vegetativos. Las ciudades, ahora, se reconstruyen para alimentarse a sí mismas, devorando sus propias entrañas, ya sea forzando “vacíos de calidad”, a los que les esperan procesos de “regeneración urbana”<sup>314</sup> selectivos, o desplazando, más allá de su confines, población y actividades con el objetivo de dejar sitio a otros de superior calidad, aunque a costa de reproducir lo abandonado en los nuevos ámbitos agregados. Se eliminan problemas, habitualmente vinculados con lo que se suelen llamar “áreas vulnerables”<sup>315</sup>, para recuperarlas en función de otros contenidos sociales de una calidad superior, reproduciendo las mismas categorías socio-espaciales más allá de los primitivos confines urbanos. La historia, por tanto, vuelve a repetirse, y así sucesivamente.

Lo que queremos deja claro, con todo estos razonamientos, es que el problema de la existencia de “viviendas vacías”, o “viviendas inutilizadas”, es producto derivado de una forma concreta de proceder al proceso de construcción de la ciudad, y sólo en la medida en que seamos capaces de hacer frente al mismo, para eliminarlo, modificarlo o reformarlo, habremos dado un paso importante para minorar ese stock residencial que ostentan las ciudades. Bien entendido que dicho stock es consecuencia de un proceso que está vinculado a la forma de proceder a la Planificación Urbana, en suma, al Plan General de Ordenación Urbana de alcance municipal, ya que es en el ámbito específico de dicho Plan donde se toman, y adquieren carta de naturaleza legal, todas y cada una de las

---

313 En el censo de 1991, observamos que la mayoría de las viviendas existentes constituyen el grueso de las “viviendas principales”, manteniéndose unas proporciones, entre éstas y las “secundarias” y “vacías”, que podríamos considerar “normales”, si es normal que un 18% del total de las viviendas existentes, caso del sector Plan Especial, estén vacías, y que este “vacío” junto con las “secundarias” representen un 34% del total, cifra, ésta, que comienza a ser un poco alta, delatando esa disminución de la población que comentamos. Pero si esta es la situación en 1991, diez años más tarde, en 2001, dichos porcentajes de “viviendas vacías” y “viviendas secundarias” van a ser mayores. Estamos hablando, en esta nueva situación, de un total de viviendas existentes repartidas, mitad a mitad, entre “principales” y “vacías-secundarias”. Situación que ha podido corregirse al día de hoy, aumentando la proporción de “viviendas principales” con respecto al censo de 2001, aunque resulta necesario indagar a propósito de esta posibilidad.

314 Ver, Álvarez Mora, A; Camerin, F. “La Herencia del Urban Renewal en los procesos actuales de regeneración urbana: El recorrido Renovación-Regeneración a debate”. En *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, Vol. LI, nº 199, primavera 2019.

315 Ver, Hernández Aja, A. “Áreas vulnerables en el centro de Madrid”. *C[ur]* 53. *Cuadernos de Investigación Urbanística*. Julio-Agosto 2007. Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio (ETSAM), UPM.

decisiones que afectan a su proceso de construcción. Es, por tanto, desde el Plan cómo podemos hacer frente a la resolución del problema que representan las “viviendas vacías”. Apuesta desde el Plan que implica, naturalmente, plantear cuales deberían ser los nuevos presupuestos espaciales que se contemplen en un nuevo Proyecto de Ciudad.

## VII. LA DIVERSIDAD DE UNAS TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS COMO EXPRESIÓN Y RESULTADO DE UN EXPOLIO PATRIMONIAL PROGRAMADO EN LOS CENTROS HISTÓRICOS

Las reciprocidades observadas en las relaciones Ciudad-Centro Histórico, nos permiten introducirnos en lo específico de las transformaciones urbanística, que han protagonizado los ámbitos espaciales específicos de los Centros Históricos. Nuestro primer ensayo, al respecto, lo hemos llevado a cabo en la ciudad de Valladolid, y a él nos remitimos, como referente, para marcar la metodología analítica seguida. Con el ejemplo de esta ciudad, por tanto, presentamos un primer ensayo, verificado en su totalidad, que nos ha conducido a la comprensión de lo sucedido en los Centros Históricos que se reparten por todo el territorio español. Para ello, hemos extendido nuestra mirada a toda una serie de ámbitos urbano-territoriales, seleccionados a tal fin, cuyos comportamientos diferenciales expresan, a su vez, la diversidad de casuísticas que distinguen lo acaecido en estos complejos patrimoniales históricos.

Para ello, hemos prestado atención, mediante “trabajos de campo”<sup>316</sup> exhaustivos, a sesenta y seis Centros Histórico, seleccionados a tal efecto, y repartidos por todo el territorio español. Se trata de Centros Históricos que se localizan en las Comunidades de Andalucía, Asturias, Cantabria, Extremadura, Castilla y León, Castilla-La Mancha, Valencia Murcia, Aragón, Navarra y Cataluña. La muestra es, por tanto, suficientemente significativa como para que las conclusiones que hemos obtenido constituyan “hipótesis verificadas” capaces de proporcionar una explicación precisa a las transformaciones socio-espaciales allí producidas.

Para ello, y como primera aproximación, hemos considerado cuatro variables<sup>317</sup> con el objetivo de verificar, en cada uno de los Centros Históricos seleccionados, los procesos de “renovación urbana” implementados, para proceder, en un segundo momento, a contrastarlos entre todos ellos. De esta forma, hemos podido comprobar el comportamiento específico de cada Centro Histórico y su relación con los, a su vez, condicionantes territoriales a los que están sometidos. Esto ha supuesto realizar, como decimos un “trabajo de campo” exhaustivo para analizar las “transformaciones urbanísticas”, procesos de “renovación urbana”, producidas en el ámbito de los Centros Históricos seleccionados, transformaciones observadas desde los años

---

316 Tal y cómo estaban previstos en el PROYECTO I+D+I, 2011/2013. *Políticas Urbanas aplicadas a los Conjuntos Históricos: Logros y Fracasos, 1975/2009. Hacia una propuesta de rehabilitación urbana como alternativa al modelo inmobiliario extensivo*. CSO2010-15228.

317 Serán especificadas más adelante, pero se trataba de detectar, para cada Centro Histórico seleccionado, parcela a parcela, las “demoliciones-sustituciones”, las “rehabilitaciones”, los “abandonos-ruinas”, y los “solares”.

sesenta del siglo pasado hasta el año 2012, fecha tope establecida para nuestra investigación<sup>318</sup>.

Para todo ello, tomamos, como elemento diferencial de análisis, a la “parcela”, en su calidad de asiento de una diversidad de “tipos edificatorios”. Son estos “tipos” los que han sido objeto de nuestra atención, verificando todas las transformaciones a las que se han visto sometidos, desde la más radical, es decir, su abandono, demolición y sustitución, hasta la, aparentemente, menos violenta, como es su “rehabilitación”. Y decimos “menos violenta”, porque cuando se han producido estas “rehabilitaciones”, no se ha evitado, en la mayoría de los casos, su “vaciamiento”, aunque simulado tras el mantenimiento de su fachada original, lo que no ha impedido constatar consecuencias muy similares a un “proceso de demolición” clásico.

Dichas “variables” se refieren, en primer lugar, a las “sustituciones tipológicas” que se han producido en cada una de las “parcelas” existentes, y que han supuesto, como decimos, la demolición del edificio correspondiente y su sustitución por otro más rentable. En segundo lugar, hemos rastreado los “edificios rehabilitados”, teniendo en cuenta las puntualizaciones más arriba indicadas, es decir, si se trataba de “edificios vaciados”, manteniendo su fachada original, o realmente “modernizados” a costa de forzar un cambio en sus contenidos sociológicos, expulsando, previamente, a su población originaria. En tercer lugar, nos han interesado los “solares” existentes, ya que la presencia de estas “islas” por edificar nos está indicando un proceso en marcha, más aún, otra manera de entender una operación inmobiliaria que, en esta ocasión, pone su acento en una estrategia que impulsa el abandono del bien patrimonial a sustituir y su reconversión en nuevo “suelo edificable”. Para estos procesos, premisas necesarias para toda operación de “renovación urbana”, se perfilan específicos operadores, agentes inmobiliarios adecuados, lo que nos permite entenderlos como otras tantas actividades inmobiliarias, aunque su objetivo prioritario no sea, precisamente, la construcción final de un producto residencial. Y, en cuarto lugar, nos ha interesado, en este “trabajo de campo”, detectar los elementos residenciales que estaban abandonados, vacíos, en ruina, no habitables, en una palabra. Nos parecía importante resaltar esta última casuística, ya que al encontrarse de ese modo la edificación se estaba delatando un proceso en marcha, aquel que conduce a su sustitución definitiva, finiquitando un proceso empeñado en dotar a estos Centros Históricos de la necesaria exclusividad de clase que los haga sólo asequibles para un sector privilegiado de la población.

---

318 Se trata de la propuesta que formulamos en los dos proyectos de investigación, PROYECTO I+D+I, 2011/2013. *Políticas Urbanas aplicadas a los Conjuntos Históricos: Logros y Fracasos, 1975/2009. Hacia una propuesta de rehabilitación urbana como alternativa al modelo inmobiliario extensivo*. CSO2010-15228. Y, PROYECTO I+DÍ, 2013/2016. *Las Áreas de Rehabilitación Integrada y sus efectos en la recuperación de los Espacios Urbanos Históricos*. CSO2013-40688-P.

## 1. La ciudad de Valladolid como referente

Un primer ensayo, al respecto, decimos, lo hemos llevado a cabo tomando como ejemplo lo sucedido en Valladolid, en su Centro Histórico, entre 1960 y 2012.<sup>319</sup>

Se puede establecer una relación muy precisa, como hipótesis, entre las transformaciones territoriales, productos de la intensidad inmobiliaria desatada, ya se hayan instrumentalizado mediante “procesos cuantitativos de producción inmobiliaria”, o a través de su presunta versión “cualitativa”, restaurando, reutilizando o rehabilitando, el patrimonio construido existente, y la “degradación” observada en los Centros Históricos. Dicha “degradación”, queremos decir, adquiere un matiz estratégico, no apareciendo, como se suele entender habitualmente, como un mal que se podría evitar. En este sentido, por tanto, resulta indispensable degradar los Centros Históricos como si se tratase de una actividad inmobiliaria más, con sus propios agentes especializados, con capacidad para provocar e impulsar la “degradación patrimonial” hasta llegar a su demolición, allanando el camino hacia la conformación de nuevos artefactos capaces de realizar la “excluidad” de dichos ámbitos históricos<sup>320</sup>.

Lo sucedido en el Centro Histórico de Valladolid, nos permite verificar estas hipótesis. Para ello, nos hemos inmiscuimos en el análisis a propósito de los procesos de “renovación urbana”<sup>321</sup> protagonizados por su Centro Histórico durante los años citados. Dicho análisis lo hemos llevamos a cabo en dos momentos diferentes. El primero de ellos abarcó el periodo 1960/1985, y el segundo desde ese último año al 2012<sup>322</sup>.

---

319 Consideramos que las grandes transformaciones urbanísticas que han protagonizado los Centros Históricos en España, comenzaron a ser una realidad a partir de los años 60, coincidiendo con los primeros efectos derivados del Ley Suelo de 1956. La fecha límite, 2012, se corresponde con el año de elaboración de la investigación que sustenta este trabajo.

320 Un trabajo temprano realizado sobre la ciudad de Córdoba, allá por el año 1981, a propósito de nuestra participación en el Plan General de Ordenación, nos reveló la existencia de “demoledores-profesionales” en el marco del proceso de “renovación urbana” que protagonizó su Centro Histórico. Ver el documento, *Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba*, “Proceso de Formación Urbana de la Ciudad de Córdoba”. Elaborado por Alfonso Álvarez Mora, Fernando Roch y Rafael Castejón. Ayuntamiento de Córdoba. 1981/82.

321 Para una comprensión de estos procesos, ver, Álvarez Mora, A. *La Remodelación del Centro de Madrid*. Madrid, Ayuso, 1978. También, Coing, Henri. *Rénovation Urbaine et Changement Social*. París, Les Éditions Ouvrières, 1966.

322 En 1985, el Ayuntamiento de Valladolid encarga al Departamento de Urbanismo de la Universidad de Valladolid, del que era Director Alfonso Álvarez Mora, el Plan Especial de Conservación de su Centro Histórico. Uno de los trabajos que se llevaron a cabo, dentro del Documento de Avance del Plan, fue analizar los procesos de “renovación urbana”, entre 1960 y 1985, donde ensayamos por segunda vez, la primera lo hicimos en Córdoba, la metodología que, años más tarde, repetimos, aunque más perfeccionada, para la ciudad de Valladolid. Experiencia que nos brindó una segunda ocasión cuando, en 2012, participamos en la revisión del Plan General de Valladolid, lo que nos permitió continuar con el análisis, ya emprendido en 1985, esta vez desde esa fecha hasta 2012.

Interpretamos estos análisis como unos primeros ensayos de cara a los futuros trabajos que, sobre los Centros Históricos en España, hemos contemplado en los Proyectos I+D+I sobre los que apoyamos la investigación que estamos presentando<sup>323</sup>.

### La “renovación urbana” sufrida por el Centro Histórico de Valladolid analizada mediante dos “trabajos de campo” que recorren los años 1960-2012

Para proceder al conocimiento de dichos procesos de “renovación urbana”, realizamos, como decimos, dos “trabajos de campo” con el objetivo de detectar, cualificar y cuantificar, el alcance de los mismos. Para ello, tuvimos en cuenta cuatro grandes casuísticas, cuatro variables analíticas. Se trataba de detectar las “edificaciones demolidas y sustituidas” que, desde los años 1960, dieron paso a nuevos artefactos inmobiliarios; aquellos otros edificios que habían sido “rehabilitados”; las “edificaciones abandonadas”, o en “ruina”; y los “solares” existente.

Las “edificaciones abandonadas”, o en “ruina”, tenían una gran importancia para nuestro análisis, ya que una vez que los edificios se abandonan, se vacían, o entran en estado de ruina, están realizando el paso inmediatamente anterior a su sustitución, indicándose, con ello, que el proceso ha superado, quizá, la etapa más difícil, es decir, la que se suele identificar con ese “trabajo sucio”, por excelencia, que consiste en dejar al edificio, en cuestión, sin población ni uso para, de esta forma, dejar el camino libre de obstáculos hacia su demolición y sustitución final.

Cuando hablamos de “edificaciones sustituidas”, por otro lado, nos estamos refiriendo a la presencia de edificios de nueva construcción que se han materializado previa demolición de aquellos existentes que, hasta entonces, configuraban el ámbito patrimonial del Centro Histórico. Dichas “sustituciones” se han podido realizar, también, procediendo a una nueva construcción sobre “solares” existentes. En un principio, se trataba de edificios que contemplaban, vía proyecto, un programa residencial. Estamos observando, por tanto, el ámbito de la nueva vivienda construida. Al hilo de esta “variable”, hemos podido comprobar que algunas de estas nuevas construcciones se han llevado a cabo concentrando parcelas más pequeñas que se localizaban, entre sí, en régimen de continuidad espacial.

---

323 PROYECTO I+D+I, 2011/2013. *Políticas Urbanas aplicadas a los Conjuntos Históricos: Logros y Fracasos, 1975/2009. Hacia una propuesta de rehabilitación urbana como alternativa al modelo inmobiliario extensivo*. CSO2010-15228. PROYECTO I+DÍ, 2013/2016. *Las Áreas de Rehabilitación Integrada y sus efectos en la recuperación de los Espacios Urbanos Históricos*. CSO2013-40688-P.

PROYECTO I+D+I, 2006/2009, *Producción de la Vivienda y Recuperación Patrimonial en el marco Territorial de los Centros Históricos. A propósito de las “economías urbanas” que se impulsan, o se minoran, como consecuencia de las Declaraciones, como Bienes de Interés Cultural, de los Centros Históricos*. SEJ2006-01530/SOCI.



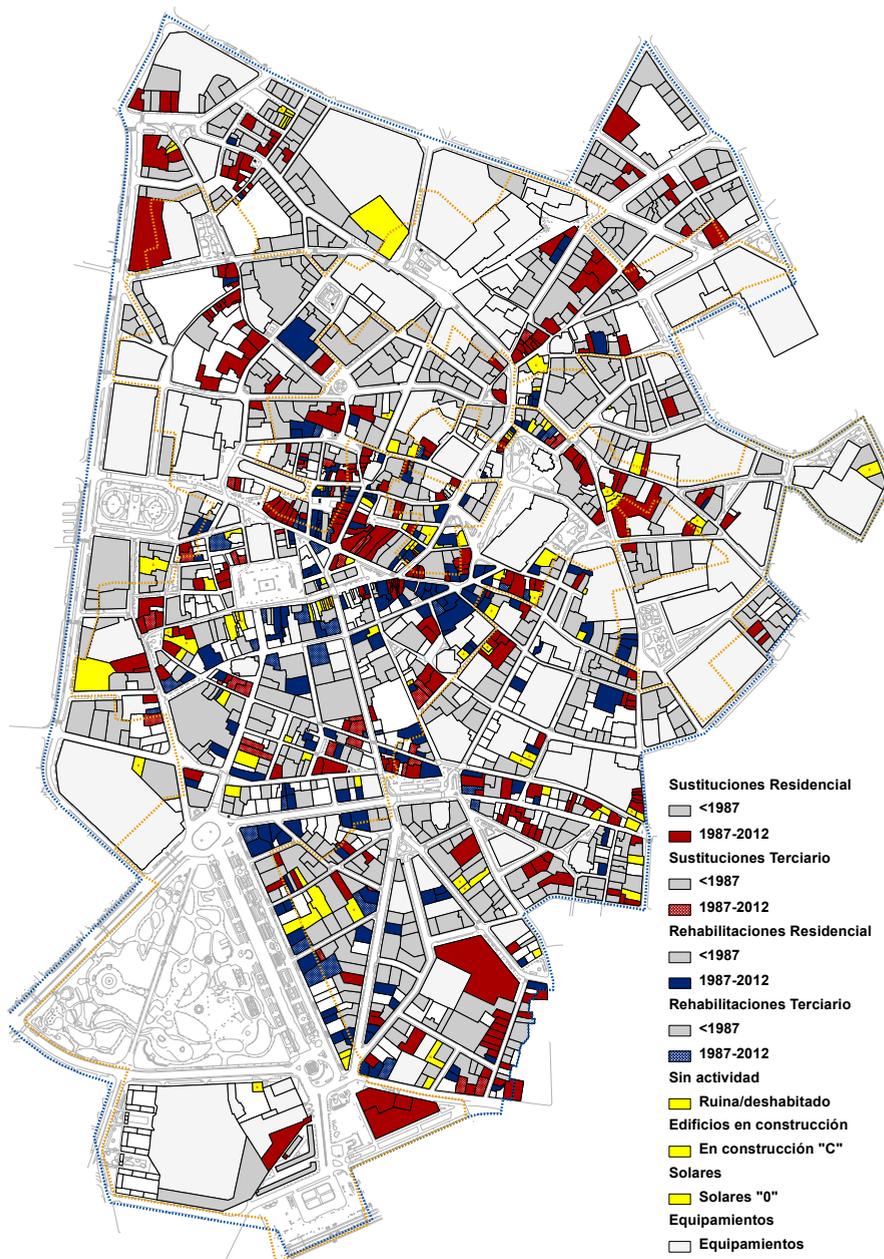


Figura 63b. Valladolid. Trabajos de Campo realizados en el Centro Histórico en 1985, recorriendo los años 1960/85, y en 2012, recorriendo los años 1985/2012.

llevado a cabo el tratamiento y puesta al día de más de un elemento estructural básico. De esta manera, evitábamos identificar un edificio rehabilitado por el sólo hecho de que su fachada se hubiese pintado. Hemos considerado que rehabilitar va más allá del tratamiento que se hace de una fachada.

Una primera observación, a la vista de estos dos “trabajos de campo”, llevados a cabo, el primero de ellos en 1985<sup>324</sup>, y el segundo en 2012<sup>325</sup>, nos llevó a constatar que los procesos de transformación acaecidos, aunque puedan aparecer dispersos, se concentraban en algunos sectores concretos del Centro Histórico. El más destacado de estos lugares era el “sector central”, es decir, en torno a la Plaza Mayor. En paralelo, se observaba una gran concentración de sustituciones en los “bordes periféricos” de este “sector central”, aunque pensamos que la cualidad de dichas transformaciones era diferente según se tratase de uno o de otro ámbito. Aquellas que se identificaban con el “sector central-meridional”, por ejemplo, parecían recoger las más altas cotas de exclusividad, aunque sólo fuese por el hecho de que, en ese sector, nos encontramos con una importante muestra de “edificios rehabilitados”. A lo que había que añadir aquellas otras “renovaciones” que impulsaban contenidos no residenciales, es decir, “edificios terciarios”.

La correspondencia entre los dos “trabajos de campo” realizados, en 1985 y el de 2012, son claras. Si en el primer rastreo por el Centro Histórico de Valladolid, en 1985, se observaban, y esta fue una de las conclusiones más evidentes, razones puramente inmobiliarias, extrayendo el máximo de las condiciones de urbanización vinculadas a lugares históricos, recreando y desarrollando la razón de ser de las llamadas “rentas urbanas diferenciales”<sup>326</sup>, permitiendo altas edificabilidades en unas zonas, generalmente, las que recorrían los bordes del Centro Histórico, y dejando “intactas”, sin “renovar”, vacías, abandonadas o en ruina, las zonas, por así decirlo, las más “centrales del centro”, en el segundo “trabajo de campo”, sin embargo, fueron estas últimas las que entraron en acción.

Un proceso, por tanto, ha preparado al otro, encontrándose en el primero de ellos las razones que han impulsado al segundo, hasta el punto de poder argumentar que estamos ante un hecho que nos explica, con todo rigor, cómo tras el abandono, la ruina y el vaciamiento, se esconde una estrategia de la que, posiblemente, no se pueda anticipar con claridad sus resultados futuros, pero sí dejarla en la espera de una posible reactivación.

En aquel primer “trabajo de campo”, el realizado en 1985, en paralelo a la observación de los procesos de sustitución, “renovación urbana”, que supusieron, por entonces, la pérdida de gran parte de la vivienda tradicional y su sustitución por tipos arquitectónicos que manifestaban unos índices de edificabilidad muy superiores a la de los edificios demolidos, en torno a los 12 metros cúbicos sobre metro cuadrado, según normativa derivada del llamado

---

324 Con motivo Plan Especial de Protección de Casco Histórico de Valladolid, que comenzamos a redactar en 1985. Ayuntamiento de Valladolid.

325 Con motivo de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid, emprendido en 2012. Ayuntamiento de Valladolid.

326 Ver, Campos Venuti, G. *La Administración del Urbanismo*. Barcelona. GG, 1971.

Plan Mesones<sup>327</sup>, en paralelo a ello, decimos, llevamos a cabo aquel otro que hacía referencia a la invasión de la actividad terciaria. Reseñamos, en efecto, los nuevos edificios terciarios que habían resultado como consecuencia de las sustituciones emprendidas. Los resultados de esta nueva indagación revelaron que las actividades terciarias, las que se estaban materializando en edificios únicos, producto de concretas sustituciones llevadas a cabo, se localizaban en el entorno de la Plaza Mayor, con un recorrido claro hacia su sector sur. Fenómeno del que constatamos su consolidación, tal y como lo observamos, en el segundo “trabajo de campo” realizado 2012.

Los resultados obtenidos de este segundo “trabajo de campo”, correspondiente con lo sucedido entre 1985 y 2012, por tanto, son consecuencia del primero de ellos, lo que quiere decir que ya se estaban incubando durante el periodo 1960/85. Mientras se procedía a operaciones de transformación cuantitativo-inmobiliarias se estaba fomentando, al mismo tiempo, la desolación y la ruina, preparando su liquidación final para hacer rentable, en un futuro, lo “no transformado” por entonces. Y decimos esto porque son precisamente esas zonas no intervenidas hasta 1985, dejadas, por tanto, en “compás de espera”, donde se han concentrado el mayor número de intervenciones llevadas a cabo entre 1985 y 2012, lo que supuso, más tarde, la sustitución del “patrimonio”, por entonces, no eliminado y dejado en ese “compás de espera”.

### **Concentración de transformaciones en torno a la Plaza Mayor, en consonancia con su caracterización como zona en “abandono-ruina”**

En este “sector central”, en torno a la Plaza Mayor, en efecto, ya se estaban produciendo unos fenómenos, allá por los años sesenta-ochenta, que, se manifestaban no demoliendo determinadas edificaciones, forzando su ruina, no vinculándolos, por tanto, de inmediato, a concretos procesos de “renovación urbana”, expresándose, en contrapartida, otra manera de proceder a dinámicas urbanas específicas, aquellas que supeditaban su realización al paso de los años.

Ha sido, precisamente, esta desolación observada, por entonces, en Plaza Mayor y alrededores, la que se ha mantenido hasta fechas recientes, cuando se ha iniciado una segunda generación de procesos de “renovación urbana” que se han concentrado, sobre todo, en las zonas más deprimida de los años ochenta, las que estaban siendo objeto de un mayor abandono, quizá, con el objetivo de preparar, para más adelante, lo que hoy está ante nuestra vista.

¿Qué se estaba incubando en este “sector central” allá por los años sesenta-ochenta del siglo pasado?. En la manera de proceder a la “construcción” de

---

327 Llamado, también, “Plan General de Ordenación Comarcal de Valladolid (1969)”. AMVA, C 9382-1. Ver, *Del Plan al Plano. 50 años de Urbanismo en Valladolid. 1969-2019*. Especialmente, el artículo de Fernández Maroto, M, y De las Rivas Sanz, J.L, “Cincuenta años de Urbanismo y Expansión Urbana en España visto desde Valladolid”. Valladolid, Archivo Municipal-Instituto Universitario de Urbanística. 2019

aquella “ruina” vamos a encontrar las razones que han impulsado su actual transformación. En el Plan General, aprobado en 1984<sup>328</sup>, se calificaba a esta zona como Conjunto Arquitectónico. A pesar de ser un área con niveles altos de residencia, estaba protagonizando un fuerte abandono demográfico, apreciándose un gran número de viviendas vacías. Las características socioeconómicas de la población se identificaban, por entonces, con los niveles más bajos de renta, expresándose su composición demográfica a manera de una pirámide invertida.

Estamos ante un Conjunto Arquitectónico, así denominado en el Plan General, de una superficie de unos 70.600 metros cuadrados, y con una población, en 1975, de unos 2066 habitantes, 1691 en 1981, y 1662 en 1984<sup>329</sup>. Población que había descendido, desde 1975 a 1984, en un 20%. En correspondencia con este vaciamiento poblacional, los edificios cerrados y en ruina alcanzaban el 25% del total, y los que se encontraban en proceso de vaciamiento eran un 17,5%. Un total del 45,5% de la edificación, anterior a 1960, se encontraba infrautilizada y vacía.

Lo que aproxima a ambos procesos de “renovación urbana”, los que se identifican con los dos “trabajos de campo” realizados, es el hecho de que el primero de ellos, decimos, prepara y proporciona toda su lógica al segundo. El ámbito urbano que está más vinculado con la Plaza Mayor ya se distinguía, en un principio, por ser el lugar donde se concentraba el 60% de la población residente en todo el Conjunto; por una pérdida demográfica, entre 1975 y 1984, de casi el 20%; con un 88% de la edificación anterior a 1960, lo que delataba su escasa renovación debida, entre otras cosas, al hecho de que aún conservaba cierto carácter residencial tradicional, lo que no impedía la pérdida constante de este carácter. El 75% de dichas viviendas estaban ocupadas en régimen de alquiler, corroborando su carácter popular. El grado de des-habitación, por su parte, estaba alcanzando cotas próximas al 42%. Se trataba, por tanto, de una zona residencial en extinción, al menos por lo que se refiere a su carácter popular-tradicional.

De los dos “trabajos de campo” realizados, es el primero de ellos el que muestra, con todo rotundidad, la gran transformación urbanística protagonizada por el Centro Histórico de Valladolid. Del análisis de los procesos de “renovación urbana” producidos en la ciudad de Valladolid, en este primer momento, entre 1960 y 1985, se puede decir que la práctica totalidad de las manzanas que componían su Centro Histórico sufrieron algún tipo de transformación. De las algo más de ciento setenta manzanas allí presentes, tan solo treinta y una se libraron de alguna transformación edificatoria, con la particularidad de que la

---

328 *Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación de Valladolid*. 1984. Ayuntamiento de Valladolid, Archivo Municipal Valladolid, PL 4381. Ver, también, *Del Plan al Plano. 50 años de Urbanismo en Valladolid. 1969-2019*, Ob. Cit.

329 Para una mayor caracterización de este sector, ver, Álvarez Mora, A. “La (dé) patrimonialisation du centre historique de Valladolid (Espagne)”. En colaboración con María Castrillo y Clara Fernández. En, *Habiter la patrimonialisation: être citoyen ? Dossier LIEU*, Coordinador Nicolás Canova. 1er mars 2017. [www.reseau-lieu.archi.fr/a5](http://www.reseau-lieu.archi.fr/a5)

mayoría de estas últimas eran manzanas donde dominaba, por entonces, la presencia de viviendas deshabitadas.

Por lo que se refiere al contenido de dichos procesos de “renovación urbana”, podemos decir que se orientaron, prácticamente, hacia la definición de tipos edificatorios residenciales. Hemos constatado, en este sentido, más de 17.000 nuevas viviendas construidas en el Centro Histórico, entre 1960 y 1985, sobre los despojos dejados por el caserío tradicional desaparecido<sup>330</sup>. Sólo las manzanas situadas al sur de la Plaza Mayor, incluidos sus alrededores, han visto orientada su dinámica de transformación hacia la actividad terciaria.

Otro hecho detectado es la significativa presencia de viviendas deshabitadas, no tanto por su número, unas 224 en 1985, y sólo en el Centro Histórico, como por su localización. La mayoría de estas viviendas vacías, identificadas, en su totalidad, con lo que se denomina “vivienda antigua”, estaban localizadas en el centro de la Ciudad Histórica, constituyendo, de esta forma, un “subconjunto urbano” con esa característica de “ciudad deshabitada”, a manera de “compás de espera” de eventuales determinaciones urbanísticas, o políticas municipales, que “flexibilizasen” un cambio rentable, económicamente hablando. Circunstancia ésta que planteábamos en 1985 y que, hoy día, podemos comprobar con toda claridad. Dicha “flexibilidad” ha venido de la mano del Plan General aprobado en 1984, habiendo proliferado, desde entonces, “falsas rehabilitaciones” que no han hecho más que acelerar la pérdida del escaso patrimonio histórico que aún quedaba, en consonancia con la ya histórica trayectoria endémica que padece la ciudad.

Procesos de “renovación urbana” acaecidos en esta primera fase que no han cejado en su empeño, desde entonces, hasta nuestros días. A pesar del tiempo transcurrido, y del hipotético agotamiento de las posibilidades que le restaban al Centro Histórico, han seguido produciéndose demoliciones-sustituciones sin descanso<sup>331</sup>.

Y si nos remitimos a una visión global, reuniendo los resultados de ambos “trabajos de campo”, podemos decir que en el 55,54% de las parcelas existentes la edificación ha sido demolida y sustituida. Un 12% han sido rehabilitadas, resultando un 15,27% de la edificación sin ser intervenida, permaneciendo habitada o abandonada. Sólo el 32,68% de las actuales parcelas se corresponden con edificaciones anteriores a 1950<sup>332</sup>.

---

330 Ver, *Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid y Comarca*, Documento “Análisis de la Promoción Inmobiliaria y del Mercado del Suelo”. Documento de Trabajo nº 27, elaborado por F.Roch, F. Guerra y L. González Tamarit. Ayuntamiento de Valladolid. Valladolid. 1982

331 No hay más que proceder a un paseo por el Centro Histórico de Valladolid para seguir constatando la existencia de “solares”, en los que se deja ver la fachada del antiguo edificio, o viviendas vacías-abandonadas que esperan su turno.

332 Ver, en *Del Plan al Plano. 50 años de Urbanismo en Valladolid. 1969-2019*, Álvarez Mora, A y Pérez Eguíluz, V. “Estrategias residenciales en el Centro Histórico de Valladolid. La exclusividad como objetivo”. Ob. Cit. También, Álvarez Mora, A. “Políticas de vivienda y exclusividad espacial de clase: Controversias en el Centro Histórico de Valladolid”. En, *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, nº 184, 2015.

## La apuesta por la renovación-demolición de los restos de viviendas tradicionales siguiendo la estrategia previa del abandono y la ruina. Casos concretos acaecidos en el entorno de la Plaza Mayor

La concentración de transformaciones urbanísticas en una parte del sector norte de la Plaza Mayor nos revela una manera específica de emprender los procesos de “renovación urbana” como intervenciones enfocadas hacia la desposesión-usurpación de un lugar urbano para convertirlo en un ámbito exclusivo de clase.

Los procesos que vamos a relatar comenzaron a producirse una vez aprobado el Plan General de 1984. Se trata, por tanto, de las transformaciones que empezaron a gestarse a partir de dicho año, sobre la base espacial que ofrecían las edificaciones que, por entonces, estaban convertidas en “ruinas”, al menos, “abandonadas”. Todas ellas, y esto es lo más significativo, formaban parte, como decimos, del elenco de edificaciones que, en el “primer trabajo de campo”, aquel que recogía las transformaciones producidas entre 1960 y 1985, calificábamos como “edificaciones en ruina o abandonadas”.

Partiendo de esa situación, y para proceder a su “reconversión”, se instrumentalizó la normativa específica que ofrecía aquel Plan, aunque ello no bastaba, ya que los cambios propuestos no hubieran sido posible sin un despliegue ideológico previo que hiciese “comprender”, a la gran mayoría, que el “centro” estaba adquiriendo un “valor de estima”<sup>333</sup> del que se estaban apropiando propietarios y promotores. De las primeras demoliciones llevadas a cabo 1985, en paralelo a la producción sistemática de “ruinas” y “abandonos”, convenientemente forzadas y localizadas, vamos a pasar a la “reconversión” de aquellas en nuevos, y más rentables, valores inmobiliarios. El abandono, por tanto, produce beneficios.

Las transformaciones producidas, bajo estos presupuestos, en este sector central de la ciudad de Valladolid, concretamente, las que se concentran en el eje Cebadería-Fuente Dorada, norte de la Plaza Mayor, comenzaron a producirse, decimos, hacia 1985, afectando, en un primer momento, al edificio que se identifica con el número 5 de la citada calle de Cebadería. Para proceder a su transformación-renovación, desde un punto de vista normativo, se aplicaron las determinaciones técnicas del Plan General aprobado en 1984. Dicha edificación estaba inscrita en el llamado “Conjunto Arquitectónico de la Plaza Mayor”, tal y como se establecía en dicho Plan. Las condiciones a cumplir para proceder a su “renovación” se reducían a respetar la envolvente exterior de la edificación de forma similar a la existente, con el objetivo de preservar su “pureza tipológica”. Las alturas estaban fijadas en Planta Baja más tres, pudiéndose mantener los

---

333 Es importante tener en cuenta este matiz, ya que el colectivo ciudadano al asumir, como principio ideológico, la idea de que unas zonas urbanas valen más que otras, está haciendo una traslación a su sentir de una realidad social clasista a la que acepta sin titubeos. El concepto de “valor de estima” fue acuñado por Halbwachs, M. *Les expropriations et le prix des terrains à Paris (1860-1900)*. París, Société nouvelle de librairie et d'édition (E. Cornély), 1909.



Figura 64. Valladolid, Centro Histórico. El abandono de la edificación como paso previo a su renovación posterior. Calle Cebadería

fondos edificatorios actuales si fuesen compatibles con los usos autorizados. A pesar de esto, se recomendaba un fondo de 15 metros, el cual podía romper la tipología de la zona. Por lo que se refiere a los usos, se asigna al edificio, como al

resto de la calle, según el Plan, el tipo R2, es decir, que las oficinas podía ocupar plantas superiores.

Estamos hablando de un edificio que disponía de fachadas a dos calles, a la de Cebadería y a la de Sandoval, con un fondo, entre una y otra, de unos 43 metros. Estaba incluido, como decimos, en lo que se denominaba en el Plan "Área de carácter Histórico (AH)", permitiéndose, por su condición Residencial R-2, compatibilizar oficinas con viviendas en plantas superiores. Se trataba de un edificio que, además, estaba incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan General, con el grado de Protección Estructural, estableciéndose una banda de 8 metros de fondo, desde el plano de la fachada de la calle Cebadería, como ámbito de protección.

Con estas condiciones de partida, el 24 de abril de 1985, la Comisión Municipal Permanente acordó establecer, como Coeficiente de Edificabilidad para esta "parcela", 3,89 metros cuadrados sobre metro cuadrado, para todos los inmuebles de la calle Cebadería, y 4,23 para los situados en la calle de Sandoval. Estos coeficientes resultaban de la media ponderada de la edificabilidad existente, sumando la que tienen todos los edificios de la calle y repartiéndola entre todos ellos. Es decir, que se toma como referente la edificabilidad existente, manteniéndola y concentrándola en una banda de 15 metros, con la posibilidad de ampliarla hasta los 21.

Podemos decir que se trataba de una edificabilidad bastante generosa. En el Plan Mesones<sup>334</sup>, referencia técnica de los procesos de transformación de primera generación, se contemplaba una edificabilidad, para todo el Conjunto Histórico, de 4 metros cuadrados sobre metro cuadrado, 12 metros cúbicos sobre metro cuadrado, es decir, la misma, o similar, que se estaba aplicando en este caso que reseñamos.

El "solar" que se identificaba con esta operación era de una superficie de 306,15 metros cuadrados, lo que permitía edificar unos 1224,60 metros cuadrados, divididos en dos mitades que se correspondían, y así fue considerado, con los dos volúmenes a edificar. Uno daba a la calle Cebadería y otro a la calle de Sandoval, cada uno con 15 metros de fondo, dejando un patio entre los dos. Al final, dado que en la calle Sandoval aparecían algunos retranqueos originales, el fondo permitido podía alcanzar los 21 metros, como así sucedió.

El primer proyecto presentado contemplaba la realización de 6 viviendas, proyecto que, una vez autorizado, da paso a la demolición del edificio, a pesar de tener un grado de Protección Estructural, y de que la fachada, por su parte, también estaba sometida a Protección Ambiental. A pesar de ello, la fachada fue demolida por autorización de la Dirección General de Patrimonio. Este primer proyecto, en el que se contemplaba la construcción de 6 viviendas, dio paso a una segunda propuesta en la que se proponían 7 viviendas, así como un aparcamiento subterráneo al que se accedía por la calle Sandoval.

334 El ya citado, *Plan General de Ordenación Comarcal de Valladolid (1969)*.



Figura 65. Valladolid, Centro Histórico. El abandono de la edificación como paso previo a su renovación posterior. Calle Sandoval antes de la renovación.

Un primer comentario, a propósito de esta operación, nos permite reflexionar sobre el sentido que se les asigna a procesos de “rehabilitación” cuya materialización, tal y como se está produciendo, está mucho más cercana a una “renovación” clásica. De hecho, los índices de edificabilidad son muy parecidos, también, el procedimiento, es decir, la demolición previa de la edificación



Figura 66. Valladolid, Centro Histórico. El abandono de la edificación como paso previo a su renovación posterior. Calle Sandoval tras la renovación.

existente. Operaciones inmobiliarias, en suma, cuyo específico denominador común consiste en reunir un volumen edificado bajo la apariencia de edificaciones existentes heredadas, sin plantearse, en ningún momento, alternativas a la densificación de la que se parte, y sin renunciar a una práctica inmobiliaria que reclama la “centralidad” como referente productivo.

### **De un primer momento en el que se valora la “cantidad edificada” a un proceso posterior que apuesta por la “cualificación” del nuevo producto inmobiliario**

Las transformaciones que protagonizó el eje Cebadería-Fuente Dorada constituyen, se puede decir, la referencia de lo que realmente se producirá, a partir entonces, en el Centro Histórico de Valladolid. Si en un primer momento, tal y como hemos reseñado para el número 5 de la citada calle de Cebadería, las transformaciones acaecidas siguieron, en cierta manera, pautas cuantitativas semejantes a las que se establecieron en la primera generación de transformaciones, es decir, haciendo de la cantidad edificada la razón de ser de las mismas, dicha “cantidad”, sin abandonarla del todo, va ir dando paso a casuísticas cualitativas que impulsarán cierta “exclusividad” socio-espacial de la que están haciendo gala estos espacios centrales. Es el caso, por ejemplo, del

edificio que se localiza junto al anterior, concretamente en el número 3 de la misma calle de Cebadería.

El procedimiento administrativo seguido en este caso reproduce, una vez más, actuaciones muy habituales en los lugares tradicionales. En primer lugar, se elaboró un informe para proceder a su declaración de “ruina”, hecho que se produce hacia 1989/90. Años más tarde, en 2002, se ejecuta su demolición. Si transcurrieron doce años, desde la declaración de ruina hasta la demolición, es porque, entremedias, se interpuso un recurso por los vecinos del inmueble. Al final, la Sala de lo Contencioso Administrativo se pronunció a favor de la declaración de dicha “ruina”. La citada sentencia institucional sobre el derribo supuso descatalogar la fachada del edificio que daba a la calle Sandoval, para lo cual hubo que modificar el Plan Especial del Centro Histórico.

Consumado el derribo, se aprueba, en 2004, un primer Proyecto Básico, que comprendía 8 viviendas. Un nuevo proyecto contemplaba 5 viviendas, 4 apartamentos y 1 estudio, incorporando un aparcamiento subterráneo. El proyecto definitivo, por su parte, supuso la construcción de 10 viviendas, incluyendo apartamentos, 3 oficinas y tres plantas de aparcamientos con una capacidad de 72 plazas. Desde que se inició el proceso, hacia 1989, hasta que finalizó, 2007, pasaron 18 años.

Con este nuevo tipo de intervenciones, por tanto, se está procediendo a la materialización de unas cuotas de “cualificación urbanística” frente a la pura “cuantificación” anterior, lo que quiere decir que se están incorporando nuevos usos, como “apartamentos”, “estudios”, “oficinas”, “aparcamientos”...etc., que contribuyen, todos ellos, como conjuntos indivisibles, a fortalecer la exclusividad de clase del sector así transformado. De aquellas primeras intervenciones, en las que se entendía dicho Centro como un campo, casi exclusivo, de operaciones inmobiliarias observadas, prioritariamente, bajo el signo de la cantidad, apoyándose en condiciones existentes de partida, que permitían la rentabilidad de la operación emprendida, al evitar inversiones en dotaciones e infraestructuras, y acompañado, todo ello, de un aumento velado de la edificabilidad, también de la densidad, hemos pasado a otro entendimiento del Centro Histórico como lugar donde conformar un nuevo concepto de “centralidad”. Del negocio basado en la cantidad estamos pasando a aquel otro que se sustenta en la calidad, al menos en su hipotética oferta. El Centro Histórico ya no sólo oferta viviendas, sino el producto “apartamento” que se vincula a las actividades “terciarias” que se ve obligado a albergar, desplazando la “complejidad tradicional” que siempre lo ha caracterizado. La “nueva cualidad” del Centro Histórico pasa por invadir sus ámbitos de oficinas, estudios, apartamentos...etc., sin que falte, como no podía ser de otra manera, las plazas de aparcamiento que aseguren, no sin contradicciones, el acceso y la movilidad.

## **Tendencia consumada como referencia a imitar. El caso de una demolición-renovación en plena Plaza Mayor**

Se trata de un proyecto propuesto en plena Plaza Mayor de Valladolid, previa demolición de dos edificios preexistentes, lo que constituye un ejemplo de lo que realmente se está materializando para los “sectores centrales” de su Centro Histórico. Y ello, por lo que se refiere a las posiciones oficiales que se adoptan frente a la conservación del patrimonio residencial tradicional, a cómo, en una palabra, se contempla la permanencia de ciertos valores históricos. A la compatibilización, si ello es posible, entre una dudosa política de conservación y las exigencias que impone la propiedad del suelo, reivindicando cotas de edificabilidad a las que no está dispuesta a renunciar. Se está procediendo a la producción de un cierto número de “estancias”, presentadas, en principio, como “viviendas”, aunque, en realidad, su uso posterior aparece vinculado, más estrechamente, con la actividad terciaria que con la residencia propiamente dicha. En fin, a la atención prestada a la producción, prioritaria y mayoritaria, de plazas de aparcamiento, lo que, complementado con los anteriores presupuestos, perfila un ambiente urbano central más próximo a su condición de “espacio económico” que a su caracterización como lugar residencial donde se desarrolle una vida urbana equilibrada en relación y con respecto al resto de la ciudad. Todas estas casuísticas aparecen expresadas en este edificio de Plaza Mayor, lo que nos permite referenciarlo como ejemplo de las patologías que observamos en los “sectores centrales” del Centro Histórico, también el punto de partida que nos hace reflexionar a propósito de los fenómenos a evitar para que dichos lugares recuperen la vida urbana perdida.

El proyecto de este edificio se presentó en mayo de 2005, siendo objeto de visado en julio de ese mismo año. El proyecto básico contemplaba la construcción de 27 viviendas, 4 estudios, locales y tres sótanos de aparcamientos. Proyecto que supuso la demolición previa de dos edificios, uno de ellos declarado, previamente, como ruina, mientras que sobre el colindante pesaba, en principio, la obligación de mantener la fachada.

Este proyecto fue tramitado como modificación puntual de Plan General, también de PECH, en el que se definían los parámetros de aplicación sobre ambos solares, con un grado de protección de fachada y reproducción de la demolida, asignándose una edificabilidad al solar de 4.4 metros cuadrados sobre metro cuadrado, es decir, 13,2 metros cúbicos sobre metro cuadrado, por encima, por tanto, de la edificabilidad permitida por el ya citado Plan Mesones, referencia, como sabemos, de las pérdidas patrimoniales más importantes que protagonizó el Centro Histórico de Valladolid allá por las décadas de los años 70/80.

Las viviendas que se proyectaron disponían de superficies desde 26 metros cuadrados, la menor, hasta 82 metros cuadrados, la mayor. Las “viviendas” eran, en general, pequeñas, algunas, muy pequeñas. Las había de 45, 46, 49, 59, 72... etc., metros cuadrados, lo que delataba una “oferta residencial” muy vinculada al “apartamento” o al “estudio”. Se puede considerar, a primera vista, que la

oferta de nuevas residencias es mayor que la ofrecida por los antiguos edificios demolidos, pero la realidad es que dicha oferta no obedece a la voluntad de aumentar la acogida residencial de la que pueda dar muestra el Centro Histórico. Lo que se aumenta es su capacidad como “espacio económico”, no su condición de ámbito urbano habitable, lo que hace que dicho lugar se vincule, de manera prioritaria, a actividades terciarias. Todo contribuye al desarrollo de esta función económica, como el escaso compromiso que se adopta frente a la conservación del patrimonio heredado, consintiendo procesos de ruina que justifiquen descatalogaciones, facilitando operaciones inmobiliarias a realizar sobre “solares”, del mismo modo que se actúa en espacios periféricos. También, aplicando índices de edificabilidad que no consideran lo específico de la Ciudad Histórica, olvidando que aquí se parte de unos presupuestos espaciales heredados que hay que interpretar cualitativamente, nunca cuantificarlos ni violentarlos. La Ciudad Histórica, en suma, no es un “solar”.

El proyecto de demolición de los antiguos edificios se visó en septiembre de 2005, dos meses después de concedida la licencia de construcción del nuevo proyecto. El edificio antiguo disponía de cuatro plantas y un sótano, dos plantas-tipo con tres viviendas cada una, y una tercera planta con dos viviendas, con sotabancos de una vivienda. Estamos hablando, en total, de unas 9 viviendas que, frente a las 27 que se proyectan, nos puede hacer pensar que se ha producido un fenómeno de “recuperación residencial”, lo que no se corresponde con la realidad. Las antiguas construcciones sumaban 1378,18 metros cuadrados, frente a los 5009.98 del nuevo edificio proyectado, todo esto sin contar las cuatro plantas de aparcamientos, la última de las cuales fue objeto de visado en mayo de 2007.

### **De una estrategia específicamente “central” a su extensión a “sectores periféricos” del Centro Histórico**

En el marco global de las transformaciones que protagoniza el Centro Histórico de Valladolid, merece mención especial lo que se ha producido en sus “bordes periféricos”, donde comienzan a dejarse notar los efectos de aquellas primeras intervenciones que colonizaron, en sus inicios, su espacio tradicional originario. Es como si el Centro Histórico, limitado, en un principio, a un espacio relativamente reducido, Plaza Mayor y entorno, no se conformase con aplicar las estrategias sobre él emprendidas en tan sólo su sector más implicado con productos patrimoniales de una calidad reconocida, extendiendo la “exclusividad de clase”, ya consolidada en aquellos, al resto de su “espacio tradicional”.

Es el caso del sector Este<sup>335</sup>, donde se está consolidando un particular proceso de transformación que lo acerca a aquel otro que ya se había llevado

---

335 Se trata del ámbito urbano que bascula en torno a la parroquia de San Martín, al noreste del Centro Histórico, caracterizado, hasta muy recientemente y relativamente hablado, como una zona “marginal”, “degradada”, dentro del Centro Histórico, condición que, con las últimas



para ser objeto de conservación tipo “estructural”<sup>336</sup>, hasta los más aptos para que dicha consideración sólo afecte a la conservación de sus fachadas. En este sentido, esta zona encuentra semejanzas estrechas con el “sector central” ya reseñado. De entre los edificios seleccionados, de los que hemos analizado los proyectos de edificación, el que está localizado en Duque de Lerma 2 está catalogado con “protección ambiental; lo mismo que el de Juan Mambrilla 2 y San Martín 19. El localizado en Empecinado 9, ha sido objeto de atención, por su parte, para que detente una “protección estructural”. Del mismo modo que los “sectores centrales”, por tanto, nos encontramos con un lugar donde los valores patrimoniales catalogados gozan de una diversidad nada desdeñable, lo que va a influir, en cierta manera, en el producto inmobiliario final ofertado, producto al que se le va a dotar de una calidad que va a permitir identificarlo como exclusivo, dicho esto, en cualquier caso, en términos relativos.

Otras de las características comunes que lo aproximan al “sector central”, es el hecho de identificarse las transformaciones allí ocurridas con un proceso paralelo de agregaciones parcelarias. La gran mayoría de dichos procesos se han efectuado sobre dos o más parcelas provenientes del derribo de edificaciones preexistentes. El nuevo edificio de la calle Duque de Lerma 2, por ejemplo, se ha levantado sobre dos parcelas agregadas, del mismo modo que el situado en Juan Mambrilla 2 y el de la calle Empecinado. Este proceso de “concentración parcelaria” permite un aprovechamiento urbanístico más lucrativo, pero en lo que más influyen dichas agregaciones es en el proceso real de conservación que afecta al patrimonio catalogado. La protección anunciada, vía catalogación, no parece que sea atendida adecuadamente, ya que no podemos desagregar “edificio” de “parcela”, por cuanto ambas categorías mantienen una unidad inseparable, una es consecuencia de la otra, estableciéndose una relación de causa a efecto. Estas agregaciones contradicen la catalogación previamente establecida.

Lo que queremos resaltar, esta es nuestra hipótesis, es la similitud que se produce entre los procesos de transformación identificados con esta zona y aquellos otros que tienen lugar, o ya han tenido lugar, en los “sectores centrales”, lo que nos permite argumentar que aquellos se están perfilando como una extensión de estos últimos.

Y para corroborar, aún más, este argumento, consideramos, como otra característica común, la actitud adoptada con respecto a la dotación de aparcamientos para los nuevos edificios residenciales. La mayoría de las nuevas edificaciones cuentan, en efecto, con sótanos para aparcamientos de vehículos. Este hecho no tendría mayor importancia, los aparcamientos, queremos decir,

---

336 Recordemos que las “catalogaciones” más habituales que se han llevado a cabo en los Centros Históricos, hacían referencia a tres modalidades: “Integral”, lo que implicaba mantener el edificio en su totalidad; “Estructural”, cuyo mantenimiento sólo afectaba a sus componentes básicos, como escaleras, patios, fachadas, tejados, estructura...etc.; y “Ambiental”, lo que afectaba sólo a sus fachadas.

si no hubiésemos comprobado la relación que se produce entre el número de viviendas construidas con la dotación, también, en términos cuantitativos, de los aparcamientos ofertados. Para los proyectos de edificación seleccionados, nos encontramos con un total de 47 nuevas viviendas, aproximadamente, y una dotación de 172 aparcamientos, disponibles en los sótanos construidos bajo dichos edificios. Estamos hablando de algo más de 3 plazas de aparcamientos por vivienda construida.

Este hecho nos puede llevar a la constatación de que nos encontramos ante una realidad urbana identificada con su condición de “espacio económico”, del mismo modo que caracterizábamos al “sector central” tantas veces aludido. Esta hipotética condición de “espacio económico”, sin embargo, no parece que se vea acompañada por la presencia de aquel otro tipo de “estancias” que se expresan a través de “apartamentos”, “estudios” u “oficinas”. En los proyectos analizados no aparecen estos programas con la intensidad que sí lo hacían en el “sector central”. Eso quiere decir, simplemente, que en dichos proyectos, tal y como han sido presentados, no aparecen esos “usos”, pero, como suele ser habitual en el Centro Histórico de Valladolid, muchas de las primeras ocupaciones de que suelen ser objeto las “viviendas” proyectadas, como tales, lo hacen expresándose como “oficinas”. Fenómeno que puede manifestarse, también, en este sector, aunque no podemos asegurarlo. Lo que sí estamos en condiciones de argumentar es que una proporción de las viviendas que se proyectan suelen tener un tamaño reducido, en torno a los 50 metros cuadrados, y que algunas de ellas son presentadas con un programa en el que las describen como ambientes con “un dormitorio con estar y cocina integrados”. Podemos concluir diciendo que este sector puede detentar cotas residenciales, quizá, más altas que las que se dan en el “centro”, no asumiendo su condición de “espacio económico” con la contundencia que lo establecíamos para la zona de Plaza Mayor-Cebadería-Platerías-Fuente Dorada, aunque la proporción vivienda-aparcamientos, más de 3 aparcamientos por vivienda construida, nos fuerce a pensar lo contrario. ¿No se estará utilizando esta “zonas de borde”, no tanto como “espacio económico”, propiamente dicho, aunque sí como “servicio”, dotado de cierta “exclusividad de clase”, garantizando, con la dotación de aparcamientos, la accesibilidad que aquel demanda?

Llama la atención, en este sentido, el nuevo edificio construido en la calle Empecinado 9/11, levantado sobre un parcela producto de la agregación de dos preexistentes, al que se le dota de 16 viviendas y 139 plazas de aparcamientos, y eso que la antigua edificación de la que se parte estaba sometida a un grado de “protección estructural”. Esa extensión de los valores específicamente “centrales”, que se han ido consolidando en los espacios más tradicionales, a propósito de lo cual argumentamos que se están expandiendo más allá de sus primitivos límites, más allá de la Plaza Mayor y alrededores, cobra especial relieve en esta operación que se ha gestado en la calle Empecinado, constituyendo un ejemplo incontestable de lo que decimos. En la Memoria del Proyecto de la nueva edificación, en efecto, se dice que, “...el presente caso (...) viene a responder

a una serie de actuaciones políticas y económicas con un fondo final que implicará un movimiento social y urbano que, sin duda, introducirá una nueva vitalidad y composición a esta trama urbana...”. Con lo que se quiere indicar que en dicha operación subyace una estrategia que va más allá del proyecto en sí, respondiendo, como muy claro se expresa, a la implementación, en la zona intervenida, de unos comportamientos socio-espaciales que van a determinar su condición de “espacio exclusivo”.

### **Una estrategia común recorre el Centro Histórico de Valladolid: Aprovechamiento Urbanístico-intensidad edificatoria frente a “catalogación”, en paralelo a una pérdida de acogida residencial y demográfica**

En todos los casos estudiados se observa, en primer lugar, algún tipo de “protección” que, en mayor o menor grado, les afecta, ya sea a sus componentes estructurales o a sus fachadas. Una vinculación semejante implica que las transformaciones a llevar a cabo tienen que considerar, como punto de partida, algún tipo de elemento a conservar, ya sean fachadas, crujías, elementos comunes...,etc. Sin embargo, en casi todos los casos, por no decir en todos ellos, se ha consentido la demolición sistemática de aquello que había sido “catalogado” y sometido a algún grado de protección. Caso paradigmático fue el que se produjo en el edificio de la Plaza del Ocho 2, cuya demolición, se decía en la Memoria, “...queda aprobada por el PHAN y el Ayuntamiento, aunque las fachadas tenían grado de protección”. Este edificio, en efecto, estaba incluido en la zona denominada “Conjunto Histórico”, catalogado con el grado de “Protección Estructural” en una banda de 8 metros de fondo. Esto no impidió que fuera declarado en ruina, en 1985, buscando un remedio, o beneficio, a la demolición argumentándose que “...el proyecto parte de la demolición controlada de los edificios, de la reproducción formal de sus fachadas, y de mantener un volumen aparente de las cubiertas y fondos similares a los existentes”. En un informe municipal, relativo a este edificio, se decía que el proyecto “...se complementará con fotografías del conjunto de las fachadas y de sus detalles. En el proyecto se incluyen fotocopias de fotografías de algunos detalles, pero no tienen la nitidez necesaria dada la importancia histórica de estos edificios, que han de desaparecer y ser reproducidos”, lo que está delatando, con toda claridad, también, con todo impunidad, la complicidad del Ayuntamiento en el incumplimiento de la norma por él establecida. En otras ocasiones se muestra cómo se entiende un Proyecto de Rehabilitación, como es el caso del edificio situado en Fuente Dorada 1, con vuelta a Cantarranas, presentado como Proyecto de Rehabilitación pero sujeto a una demolición casi total, resultando un edificio nuevo sin apenas semejanzas, sobre todo, en su interior, con el demolido. En el caso, por último, de los edificios situados en Claudio Moyano 13 y Santa María 16, 18 y 20, a pesar de estar sometidos a un grado de Protección Ambiental, fueron demolidos en su totalidad. Cuando lo que se formula es un Proyecto de Rehabilitación, como es el caso del

edificio situado en la Plaza de Santa Ana 2, del que se requiere la conservación de su fachada, se procede a la construcción de un nuevo edificio, con expresiones exteriores semejantes al demolido, aumentando su volumen edificado mediante el aprovechamiento del espacio “bajo cubierta” hasta entonces no utilizado como espacio residencial. No cabe duda, en este sentido, que se ha producido una variación sustancial en su aspecto exterior, sometiéndose su fachada a una elevación extraña al tipo original. Fachada no conservada, por tanto, por efectos de la modificación introducida.

Este desprecio por la “catalogación”, en favor de un intensivo aprovechamiento urbanístico, se presenta, por tanto, como un denominador común en la estrategia seguida en el Centro Histórico. En un informe elaborado, en 1986, por el Departamento de Arquitectura del Ayuntamiento de Valladolid, se decía que “...el Plan General, al hablar de Régimen y Gestión del Catálogo de Bienes Protegidos, art. 7.5e del título II, determina que la total destrucción de un edificio catalogado obligará a sujetarse al nuevo aprovechamiento”. Se expresa, con toda claridad, que no constituye hecho lamentable la posibilidad que un edificio catalogado puede ser demolido, afirmándose, en contrapartida, que es el nuevo edificio que lo sustituya el que debe ser objeto de un estricto seguimiento para que sus parámetros de aprovechamiento urbanístico sean los establecidos por el Plan.

Y esto es, precisamente, lo que está rigurosamente establecido a la hora de emprender una sustitución tipológica. Previamente a la redacción de un proyecto edificatorio, que se proponga proceder a la construcción de un nuevo edificio, en efecto, tiene que llevarse a cabo un “Estudio de Edificabilidad” del que se deduzcan los metros cuadrados sobre metros cuadrados a edificar. Si atendemos al estudio realizado para calcular la edificabilidad a aplicar al nuevo edificio a construir, en sustitución de los existentes en Plaza del Ocho 2 y 3/ Vicente Moliner 1 y 3, vemos que dicha edificabilidad es una extensión de la ya existente en la zona, aproximándose, por otro lado, a aquellos aprovechamientos que se establecieron allá por los años setenta, aprovechamientos que facilitaron y permitieron pérdidas patrimoniales que afectaron gravemente al Centro Histórico de Valladolid.

Otro denominador común observado, hace referencia a lo que podemos llamar un aumento en el número de “estancias”<sup>337</sup>, así como la convivencia de la vivienda, más el “apartamento” que la “residencia familiar”, con el espacio propio de la actividad profesional. Decimos “aumento de estancias”, no de viviendas, dando a entender con ello que se aumenta la capacidad de “estar” en el Centro Histórico, es decir, su uso funcional que tiende a la especialización,

---

337 Siguiendo los parámetros utilizados en Italia, la “*estancia*” es la habitación que dispone de una ventana, estableciéndose, de esta manera, esta unida como “elemento diferencial” a la hora de cuantificar las viviendas construidas. Si lo utilizamos, en esta ocasión, es para comprobar la incidencia de estos “espacios habitados”, que aparecen como ámbitos de las viviendas, en la consolidación, o no, de la componente residencial en los Centros Históricos. En un principio, pueden ser considerad como “hábitat”, aunque, en la práctica, se destinen a otros usos.

no tanto su capacidad como espacio residencial. Observamos, sin embargo, un aumento real del número de viviendas con respecto a las que se identificaban con los viejos edificios, en paralelo a una disminución de la población del Centro Histórico. Contradicción que necesita una explicación convincente.

Por un lado, decimos, se verifica un aumento en el número de viviendas. En el número 11 de la Plaza de la Rinconada, por ejemplo, frente a las 6 viviendas antiguas se proyecta un nuevo edificio de 8 viviendas, 2 apartamentos, 3 estudios y locales. Ya observamos, por tanto, una diferencia cualitativa que nos hace pensar en el hecho que las nueva edificación, a pesar de contener más estancias, su uso no es enteramente residencial, pudiéndose pensar en la posibilidad de que su capacidad de acogida residencial sea menor que la que procuraba el edificio desaparecido. En otros casos, quizá los menos, se ha producido un disminución real de las estancias. Valga como ejemplo el nuevo edificio que se construye en Platerías/Plaza del Val, cuyo proyecto contempla la construcción de 8 viviendas, unas 3/4 por planta, reducción que ha supuesto, en este caso concreto, aumentar su superficie. El edificio de la Plaza del Ochoavo contiene 16 viviendas y locales. Aunque no conocemos el número de viviendas del edificio demolido, no creemos que fuese superior al que se contempla en el nuevo. Las oficinas, por otro lado, aparecen como complemento de las viviendas, como es el caso del nuevo edificio construido en Fuente Dorada 1, en el que se programan 16 viviendas, 2 oficinas y locales, a lo que hay que añadir otras 4 viviendas que dan a Cantarranas. Proyectos anteriores al definitivo, como el presentado en 1999, establecían hasta 23 nuevas viviendas. Algo similar podemos decir de aquel otro edificio, también en Fuente Dorada, en el número 4, para el que se programan 8 viviendas más otras 4 que dan a Cantarranas. Llama especialmente la atención el programa establecido para el edificio situado en la Plaza de Santa Ana 2, en el que se incluyen 8 viviendas, frente a las 7 del edificio antiguo, cuatro de las cuales contienen un “despacho profesional”. Por último, refiriéndonos siempre al “sector central” del Centro Histórico, en la calle Claudio Moyano 11 y en Santa María 16, 18, 20, también, observamos un aumento en el número de viviendas, de 6 primitivas a 15 definitivas, en el primer caso, y de 10 a 19 en el segundo. En Plaza Mayor 18-19, por su parte, se proyecta un nuevo edificio con 27 viviendas, una cantidad muy superior a la que se identificaba con los edificios demolidos, a las que acompañan 4 estudios y locales.

Este aumento en el número de viviendas, tal y como se programa en los proyectos de edificación, fuente de nuestros cálculos, contrasta, decimos, con la disminución real que observamos en el contingente demográfico del Centro Histórico. Para entender este hecho, resulta imprescindible comprobar la evolución de la población en el Centro Histórico de Valladolid en relación con el, a su vez, proceso de construcción-renovación de su caserío tradicional. En un primer momento, se aprecia un descenso de la población, entre 1955 y 1970, producto del abandono-salida, de dicho Centro, de su población originaria hacia las periferias que están siendo colonizadas por los Polígonos de Promoción

Oficial<sup>338</sup>. Es a partir de 1975, cuando comienza a producirse un proceso intenso de “renovación urbana”, que permitió una construcción masiva de viviendas, acompañado de un aumento de la densidad, destinadas a una clase media que hace del Centro Histórico su lugar de residencia. La gran promoción inmobiliaria-residencial hace del Centro Histórico su campo específico de operaciones ante la falta de programación de suelo en otros ámbitos espaciales de la ciudad. Valladolid. Del mismo modo que se apostó, allá por la segunda mitad del XIX, por recurrir a la ciudad consolidada como campo prioritario de operaciones inmobiliarias, se repite una experiencia semejante durante los años 60/70, contemplándose, en este sentido, una segunda fase de transformación de Centro Histórico, esta vez, por “desamortización”, valga la expresión, de su caserío existente.

En 1955, la población del Centro Histórico representa el 42.2% del total de la población de Valladolid, alcanzando una densidad media de 275.83 habitantes/ha. Algunos barrios, como el de San Andrés, rozaban la cifra de 750.9 habitantes/ha. Entre 1955 y 1960, pierde más de 5000 habitantes, el 11.3% de su población, abandonándose edificios que serán sometidos, a posteriori, a procesos de “renovación urbana”. Entre 1960 y 1965, el ritmo de abandono se detiene. Se aprecia, tan solo, la salida de 500 personas. Entre 1965 y 1970 vuelve a acelerarse el ritmo de abandonos. La retención de suelo en el ámbito, ya proyectado, de Huerta del Rey<sup>339</sup>, y la falta de “ensanches” impulsa las demoliciones para reconvertir los viejos edificios en viviendas de clase media, sobre todo, las que se sitúan en sus bordes periféricos septentrionales. La población del Centro alcanzará, con estas demoliciones, su cota demográfica más baja, unos 37.500 habitantes, un 15.87% del total de la población. Pero será durante la década de los años 70, una vez que se ha procedido a la materialización de los procesos de “renovación urbana” que han supuesto la destrucción de una cuota importantísima del patrimonio tradicional, reconvirtiéndose, como consecuencia de ello, en los nuevos productos residenciales que se ofertan, cuando el Centro Histórico comienza a poblarse hasta alcanzar cuotas de población que sobrepasarán los 50.000 habitantes. Con estos algo más de 50.000 habitantes se estabiliza la población del Centro Histórico de Valladolid hasta los años noventa, que es cuando comenzamos a observar, coincidiendo con un segundo momento referido a los nuevos procesos de “renovación urbana” que analizamos, una disminución de sus efectivos demográficos. De hecho, entre 1997 y 2007, se observa una pérdida de población, para el conjunto de la ciudad, de unos 3382 habitantes, mientras, en ese mismo periodo, el Centro Histórico lo hace en 5345.

---

338 Disminución de la población que fue consecuencia directa de la aplicación al Centro Histórico del Plan de Alineaciones de 1950, responsable técnico de los procesos de “renovación urbana” que lo asolaron. Ver, Álvarez Mora, A, *La Construcción Histórica de Valladolid. Proyecto de Ciudad y Lógica de Clase*. Valladolid, Secretariado de Publicaciones e Intercambio Editorial de la Universidad de Valladolid. 2005.

339 Ver, Álvarez Mora, A. *la construcción Histórica...* Ob. Cit.

Por lo que se refiere a la capacidad de acogida residencial mostrada por el Centro Histórico, en relación con el que se observa en el conjunto de la ciudad, podemos decir que al año 2001, el Centro Histórico acogía unas 16.304 viviendas, un 14.2% del total de la ciudad, mientras en esta última se alcanzaba la cifra de 115.030. Es de destacar la pérdida de importancia que, en ese sentido, va mostrando el Centro Histórico. De aportar un 20,4% de la población, en el periodo 1971-80, pasará a un 3,6% en el periodo 1991-2001.

A pesar de ese aumento en el número de viviendas, que se deduce del análisis de los proyectos de edificación que se han propuesto para el Centro Histórico, por tanto, la capacidad de acogida residencial está disminuyendo, lo que se corresponde, a su vez, con una real pérdida de población. Ese hipotético aumento en el número de viviendas no está implicando, por tanto, un alza de sus efectivos demográficos, lo que quiere decir que dichas “viviendas” no están siendo ocupadas, al menos una cuota importante de las mismas, por una población residente. Es muy probable que muchas de dichas viviendas se oferten como “apartamentos”, como “oficinas” o “estudios profesionales”, usos que, como ha quedado dicho, hemos detectado en los Proyectos de construcción que se están proponiendo.

La conclusión, pensamos, no puede ser más evidente. Dicho aumento en el número de “viviendas”, o “estancias”, significa que se van incorporando al Centro Histórico toda una serie de contenedores que no ejercen como productos residenciales que nos hagan suponer que el Centro Histórico se está recuperando como espacio para vivir.

### **La tendencia del Centro Histórico a convertirse en una entidad exclusiva en su totalidad a medida que es despojado de su “complejidad originaria”**

Las intervenciones que se implementan en los Centros Históricos no afectan, en un primer momento, a su totalidad, no se dejan sentir sus efectos más allá de los límites precisos de aquellas. Su condición de “espacio complejo” procura resistencia a cambios que no sean los que se impulsan en lugares concretos. Los efectos derivados de las intervenciones llevadas a cabo, por tanto, no rebasan, en principio, sus límites precisos, estableciéndose una distancia social entre el espacio patrimonial existente, propiamente intervenido, y aquellos otros, dentro de la Ciudad Histórica, que no han sido objeto de atención. Pero esto no es más que una estrategia que abre el camino a un proceso de apropiación socio-espacial que va a ir afectando, paulatinamente, a todo el ámbito del “espacio tradicional”, esté o no incluido en lo que ha sido objeto de delimitación como Centro Histórico.

Realmente, no podemos hablar de Centros Históricos, Ciudad Histórica-Espacio Tradicional, como si de una única realidad espacial se tratase. En dichos ámbitos conviven muchos tipos de comportamientos, cada uno de los cuales

se identifica con un espacio concreto<sup>340</sup>. Lo importante, ante esta diversidad, es reconocer, en su caso, un comportamiento unitario como estrategia a seguir a largo plazo <sup>341</sup>, con la que se intenta colonizar, como espacio exclusivo, el conjunto de la Ciudad Histórica. Acabar, en una palabra, con sus diferencias, sobre todo, de contenidos entre sus lugares. Son diferencias que nos remiten, en origen, a componentes de clase que identifican a una población que aún resiste, pese a los avatares de la “renta del suelo”. El Centro Histórico se comporta, en efecto, y en primera instancia, como “lugar complejo”. La cuestión a plantear, en estas circunstancias, es si esa complejidad está llamada a permanecer o, por el contrario, es el objetivo a batir.

Al final, aquella estrategia que va acaparando, por “invasión-sucesión”<sup>342</sup>, una diversidad de ámbitos espaciales a los que se les hace asumir cualidades propias de esa “exclusividad de clase” que se va imponiendo, en la medida que los Centros Históricos son “puestos en valor”, esta estrategia, decimos, unifica diversidades originarias, eliminando complejidades propias del espacio tradicional, contribuyendo, en suma, a una ciudad desigual en la medida en que se fortalece el valor del Centro Histórico.

Como estamos argumentando, para el caso del Centro Histórico de Valladolid, podemos plantear que aquello que diferencia, dentro de su ámbito, a los “sectores centrales” de sus “bordes periféricos”, es el hecho de que estos últimos se van incorporando a su condición de Centro Histórico en paralelo a la pérdida de su condición como “espacios tradicionales”. Pérdida que se produce en el marco de un proceso de largo alcance que discurre entre un primer “modelo urbano compacto”<sup>343</sup>, en el que “centro histórico” y “ciudad” se identifican, hasta un “modelo disperso-desagregado” actual, donde una diversidad de “centralidades”, distribuidas en el marco espacial de dicha “dispersión”, compiten con la “centralidad” enraizada en la “ciudad tradicional” reconvertida en “centro histórico-centro ciudad”. Reconversión que no ha parado en su empeño, iniciándose en aquellos ámbitos poseídos de los más altos valores patrimoniales, hasta colonizar la totalidad de los restos de la “ciudad tradicional”. Esto es lo que queremos decir cuando planteamos las correlaciones, dentro del ámbito de la “ciudad histórica”, entre “sectores centrales” y “bordes periféricos”, víctimas de

---

340 Ver, Álvarez Mora, A. *El Mito del Centro Histórico. El Espacio del Prestigio y la Desigualdad*. Puebla, México, Universidad Iberoamericana. 2006.

341 Aún dentro de la “diversidad” que caracteriza a los Centros Históricos, por su condición, en origen, de “espacios tradicionales” poseídos de una “complejidad”, la tendencia es ir eliminándola como condición “*sine qua non*” para reconvertirlos en “espacios exclusivos de clase”.

342 Concepto acuñado por la Escuela de Sociología de Chicago. Ver Park, R. E. y Burgess, E. *The City*. Chicago: University of Chicago Press, 1925. Ver, también, Díaz Parra, Ibán. “*La Gentrificación en la cambiante estructura socioespacial de la ciudad*”. En, *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, Universidad de Barcelona. Vol. XVIII, nº 1030, 2013.

343 Ver, Álvarez Mora, A. “Modelos de Desarrollo Urbano. De la Ciudad Compacta al Metropolitano Disperso”. En, *Ciudad, Territorio y Patrimonio, Materiales de Investigación II*. Puebla. Universidad Iberoamericana de Puebla. México. 2004.

una estrategia que los aproxima, liquidando aquellos contenidos que identifican su originaria “complejidad espacial”, para reconvertir toda la Ciudad Histórica en un referente central sin competencia.

Entender este proceso, para el caso de Valladolid, supone remitirse, entre otras cosas, al “grado de protección” asignado a cada uno de los inmuebles localizados en dichos “bordes”, o fuera del recinto oficialmente considerado como Centro Histórico. En menor medida, habría que tener en cuenta ese “cálculo de edificabilidad” que hemos comentado, al que se someten los nuevos edificios a construir.

Por lo que se refiere al “grado de protección”, la actitud frente a lo que debe, o no, conservarse, en dichos “bordes” se relaja. El grado de relajación proteccionista, en este sentido, abre las puertas a un proceso de transformación más decidido, proceso que se consolida mediante edificabilidades no muy diferentes de aquellas otras que se aplican en los “sectores centrales”, a pesar de que en estos últimos se pueda pensar que se cuestionan sus condiciones de partida para re-proyectarlos, como el fenómeno del hacinamiento, densidad de edificación...etc. Ya hemos mostrado que no es así, alcanzándose en dichos ámbitos cuotas de edificabilidad semejantes a las que permitía, como ya lo hemos comentado, el Plan Mesones.

Al final, por tanto, sólo queda el “grado de protección” como el elemento diferencial que distancia a unos sectores de otros, al Centro Histórico, propiamente dicho, de sus “bordes”. Todo lo demás, se repite, es decir, edificabilidades semejantes, aumento en el número de viviendas, sin olvidar la incorporación de aparcamientos bajo las mismas. Dicha “relajación proteccionista”, aunque la observamos como un denominador común que recorre los “bordes” del Centro Histórico, es más evidente en unos que en otros. En el “borde septentrional” y en el “sector Esgueva-San Martín”, por ejemplo, se parte de unos grados de protección que, sin alcanzar aquellos que se establecen en el “sector central”, pueden considerarse categorías que, en cierta manera, están condicionando determinados aspectos de la promoción inmobiliaria emprendida. Dichas actuaciones, sin embargo, gozan de más libertad, de algo más de “relajación”, que las que se ejecutan en el “sector central”.

El aumento en el número de viviendas es evidente en todo el arco que definen los “bordes” del Centro Histórico. Lo que los diferencia, con respecto al “sector central”, es que no están desarrollando, desde un punto de vista cualitativo, un mismo tipo de oferta residencial. En estos “bordes”, en efecto, no proliferan, vía proyecto, los “apartamentos”, “estudios” u “oficinas”, como sí lo hacen en aquel otro. Estamos planteando, por tanto, que se están definiendo “espacios sociales” diferentes, al partirse de condiciones histórico-espaciales, también, distintas, no tanto porque, en realidad lo sean, la historia está presente en ambas, sino porque dichas condiciones históricas se han interpretado desde atalayas diferentes.

El Centro Histórico, en su totalidad, se considera como un campo de experimentación inmobiliario extendido a todo su ámbito, actuando la “catalogación”, el grado de protección establecido, como referencia cualitativa, es decir, marcando aquellas pautas que definen el valor del producto ofertado. Esta referencia cualitativa no impide aprovechamientos edificatorios excesivos. De hecho, apenas encontramos diferencias, por lo que se refiere a dichos aprovechamientos, entre un sector y otro. Las diferencias se remiten a la “calidad” del producto ofertado. Lo que quiere decir que se produce una relación estrecha entre la valoración histórica que se hace de un lugar, no de su valor real, sino la “estimación” que se hace del mismo, y la calidad de las operaciones urbanísticas emprendidas.

Téngase en cuenta que, mientras los criterios de “protección” son diferentes, ya se trate de unas zonas u otras del Centro Histórico, el número de viviendas, de “estancias”, aumenta en todas ellas, la edificabilidad es semejante, y los “aparcamientos” siguen una lógica indiscriminada, es decir, continúan haciendo acto de presencia, en mayor o menor medida, a lo ancho y largo del Centro Histórico.

## **2. Una sistematización generalizada de “sustituciones-demoliciones” como procesos habituales en el ámbito de los Centros Históricos repartidos por el territorio español**

Esta experiencia con la ciudad de Valladolid, la que descansa sobre los “trabajos de campo” llevados a cabo, se ha constituido como soporte metodológico que ha conducido nuestro empeño encaminado al conocimiento de las dinámicas que, en el sentido allí expresado, hemos extendido al resto del territorio español. Para el análisis de las dinámicas que caracterizan a los Centros Históricos en España, por tanto, hemos seguido las mismas pautas que las experimentadas en Valladolid, fundamentalmente, sobre la base del “trabajo de campo” llevado a cabo en 1985, en el cual se recogían las transformaciones urbanísticas, procesos de “renovación urbana”, que estaban actuando sobre el espacio de su Centro Histórico. Las variables, entonces, utilizadas las hemos seguido considerando las más idóneas para caracterizar el comportamiento de los Centros Históricos. Y ello es así, por cuanto pensamos que una concreta actividad inmobiliaria, ya sea por acción, demoliendo-construyendo, o por omisión, impulsando el abandono, la ruina o la desolación, tiene sus efectos no sólo en la transformación física de sus ámbitos espaciales, sino, lo que es aún más importante, en los cambios sociales que una tal actividad arrastra.

De esta forma es cómo hemos tratado de construir una relación precisa entre el universo espacial de las nuevas edificaciones que, por demolición previa de lo existente, desplazaban al caserío tradicional, con aquellas otras que permanecían sin ser intervenidas, ya estuviesen habitadas o abandonadas, y junto con las que eran objeto de “rehabilitación”, sin olvidar los “solares” que permanecían en

“barbecho” esperando oportunidades más lucrativas. Cuatro variables que nos han permitido, su valoración concreta y las relaciones entre ellas establecidas, un conocimiento bastante aproximado del comportamiento de los Centros Históricos en el conjunto del Estado Español.

Si en Valladolid hemos podido constatar que más del 50% de las edificaciones tradicionales han sido demolidas y sustituidas, entre 1960 y 2012, no otra realidad vamos a observar en el resto de los Centros Históricos que se reparten por el territorio español. Con porcentajes mayores o menores, esas cantidades de demoliciones se van a repetir en el resto de los Centros Históricos, marcando pautas que nos hablan de unas transformaciones urbanísticas que están reinvertiendo el sentido original de aquellos, como espacios tradicionales complejos, a su condición actual, en general, como espacios exclusivos de clase.

Si este ejemplo referencial aplicado a la ciudad de Valladolid, a su Centro Histórico, lo extendemos a una parte importante de la geografía española, a esos sesenta y seis casos seleccionados a tal efecto<sup>344</sup>, podemos decir, como primera aproximación, que el alcance de las “sustituciones tipológicas” ha sido, en general, muy alto, a pesar del hecho de referirnos a esos fragmentos de la ciudad, los Centros Históricos, sobre los que recaen políticas concretas de conservación y mantenimiento derivadas de su declaración oficial como tales<sup>345</sup>.

Se han producido, en efecto, “sustituciones tipológicas” que, en muchos casos, han superado el 50% de su patrimonio residencial existente. Es el caso, por ejemplo, de algunos municipios de la Comunidad Valenciana, como Peñíscola, donde hemos constatado la sustitución, por demolición, de más del 65% de su edificación, incluso en Morella, donde dichas demoliciones han llegado a más del 58% de las parcelas que se encuentran en su Centro Histórico. O en Burriana, en la misma Comunidad, donde las demoliciones-sustituciones han alcanzado el 58%.

---

344 Los Centros Históricos seleccionados, siguiendo los criterios establecidos en relación con los “tipos de núcleos urbanos” caracterizados en un principio, en los que se integran, son los siguientes: En Andalucía, Vélez Blanco, Arcos de La Frontera, Jerez de La Frontera, Córdoba, Montoro, Santa Fe, Aracena, Baeza, Úbeda, Carmona, Marchena; en Asturias, Gijón, Avilés, Luanco; en Cantabria, Laredo, Liérganes, Paseo Pereda, Potes, Sardinero, Tudanca; en Extremadura, Hervás, Garganta de La Olla, Coria, Zafra, Alburquerque, Cáceres, Guadalupe; en Castilla, Arévalo, Astorga, Becerril de Campos, Castrojeriz, Cisneros de Campos, Ciudad Rodrigo, Covarrubias, Cuellar, Fuentes de Nava, Grajal de Campos, Medina de Rioseco, Medina del Campo, Miranda de Ebro, Paredes de Nava, Rueda, Tordesillas; en Castilla La Mancha, Hellín, Cuenca, Almansa; en La Comunidad Valenciana, Morella, Culla, Peñíscola, Burriana, Alcoy, Orihuela, Requena, Ruzafa; en Murcia, Cartagena; en Aragón, Beceite, La Fresneda, Cantavieja, Iglesia del Cid, Alcañiz, Ejea de los Caballeros; en Navarra, Puente La Reina; en Cataluña, Barceloneta, Montblanc, El Raval, Tarrasa.

345 Art 21, de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, B.O.E, 29/06/1985. “La conservación de los conjuntos históricos declarados bienes de interés cultural comporta el mantenimiento de las estructuras urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente. Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles, aunque sean parciales, y sólo podrán realizarse en la medida en que contribuyan a la conservación general del carácter del conjunto. En todo caso, se mantendrán las alineaciones urbanas existentes”.

**LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO RESIDENCIAL TRADICIONAL**

Recorrido 1960-2015.

Resultado de los “*trabajos de campo*” realizados en 66 Centros Históricos, valorando, en porcentajes, el número de parcelas cuyos edificios han sido sustituidos, a partir de los años 60 y previa demolición de los existentes, o rehabilitados, convertidos en solares, en viviendas vacías-no habitables, abandonadas y en ruina.

	<b>Demoliciones-Sustituciones</b>	<b>Rehabilitaciones</b>	<b>Solares</b>	<b>No habitables, vacías, abandonadas, ruina</b>
<b>ANDALUCÍA</b>				
Vélez Blanco	43,31%	7,19%	4,7%	5,3%
Arcos de la Frontera	24,10%	2,49%	4,71%	24,84%
Jerez de la Frontera	31,52%	6,23%	3,50%	18%
Córdoba	43,43%	5,27%	2,98%	8,86%
Montoro	14,78%	8,39%	2,73%	9,85%
Santa Fe	46,51%	3,44%	6,89%	12,34%
Aracena	8,65%	2,28%	2%	19,85%
Baeza	52,60%	7,24%	1,50%	4,23%
Úbeda	27,47%	9,96%	5,16%	6,58%
Carmona	30,59%	5,49%	3,23%	17,86%
Marchena	17,50%	7,05%	2,50%	17,27%
<b>ASTURIAS</b>				
Gijón	49,42%	9,01%	1,45%	3,78%
Avilés	38,72%	16,70%	2,57%	6,24%
Luanco	49,08%	14,22%	0,46%	9,17%
<b>CANTABRIA</b>				
Laredo	14,69%	2,45%	18,37%	4,08%
Liérganes	6,70%	25,14%	17,88%	0%
Paseo Pereda	11,54%	17,31%	0%	0%
Potes	20,08%	14,23%	0,84%	6,69%
Sardinero	48,26%	30,81%	1,74%	0%
Tudanca	0,72%	6,81%	50,90%	8,08%
<b>EXTREMADURA</b>				
Hervás	10,75%	11,99%	2,35%	3,34%
Garganta de la Olla	34,89%	9,53%	7,19%	16,55%
Coria	31,14%	13,04%	3,79%	10,38%
Zafra	4,95%	29,88%	0,77%	5,26%
Alburquerque	5,87%	18,72%	2,51%	8,10%
Cáceres	9,32%	30,76%	1,43%	5,97%
Guadalupe	23,97%	33,90%	3,83%	8,09%

<b>CASTILLA Y LEÓN</b>				
Arévalo	33,58%	15,63%	7,45%	14,77%
Astorga	51,89%	7,43%	10,81%	7,30%
Becerril de Campos	29,41%	22,06%	4,41%	8,82%
Castrojeríz	21,62%	21,34%	15,98%	17,51%
Cisneros de Campos	19,81%	33,96%	4,72%	5,66%
Ciudad Rodrigo	37,41%	14,29%	2,82%	8,83%
Covarrubias	18,91%	20,08%	3,31%	13,06%
Cuellar	29,46%	9,46%	16,74%	13,41%
Fuentes de Nava	16%	24,57%	1,71%	2,86%
Grajal de Campos	15,34%	10,68%	32,33%	11,51%
Medina de Rioseco	28,40%	9,51%	8,59%	16,38%
Medina del Campo	36,03%	9,12%	7,65%	12,06%
Miranda de Ebro	21,31%	7,97%	16,47%	20,31%
Paredes de Nava	14,96%	24,80%	5,12%	6,69%
Rueda	29,60%	8,52%	6,63%	8,07%
Tordesillas	44,09%	8,48%	3,34%	8,35%
<b>CASTILLA-LA MANCHA</b>				
Hellín	58,45%	5,37%	4,58%	7,10%
Cuenca	35,38%	24,37%	2,67%	3,77%
Almansa	58,19%	9,57%	1,76%	6,05%
<b>COMUNIDAD VALENCIANA</b>				
Morella	58,45%	5,37%	4,58%	7,10%
Culla	33,01%	33,01%	1,94%	6,80%
Peñíscola	65,56%	5,81%	1,87%	5,60%
Burriana	58,19%	9,57%	1,76%	6,05%
Alcoy	25,96%	11,56%	23,38%	10,93%
Orihuela	40,53%	22,04%	7,81%	14,01%
Requena	21,79%	22,96%	8,75%	9,34%
Ruzafa	35,84%	17,84%	4,24%	0,96%
<b>MURCIA</b>				
Cartagena	30,68%	1,78%	53,18%	3,50%

<b>ARAGÓN</b>				
Beceite	64,71%	13,81%	1,53%	8,18%
La Fresneda	61,80%	10,94%	8,83%	6,72%
Cantavieja	49,26%	16,30%	2,59%	9,63%
Iglesuela del Cid	36,02%	28,57%	2,48%	8,07%
Alcañiz	32,93%	14,82%	17,25%	8,99%
Ejea de los Caballeros	38,49%	15,04%	11,57%	10,20%
<b>NAVARRA</b>				
Puente la Reina	25,96%	23,50%	4,64%	14,75%
<b>CATALUÑA</b>				
Barceloneta	36,26%	34,09%	0,46%	0,11%
Montblanc	29,85%	28,40%	8,53%	7,63%
El Raval	16,67%	46,84%	0%	0%
Tarrasa	47,31%	41,33%	0,90%	1,05%

Figura 68. Relaciones porcentuales de las “demoliciones-sustituciones”, “rehabilitaciones”, “solares” y “viviendas no habitables, vacías, abandonadas y en ruina”, detectadas en los trabajos de campo realizados en los Centros Histórico de los 66 núcleos seleccionados a tal efecto.

No le van a la zaga algunos municipios de Aragón, como Beceite y La Fresneda, donde las demoliciones-sustituciones han alcanzado el 64% y 61% respectivamente. En Castilla La-Mancha tampoco se han quedado atrás, con cifras que superan el 58% de sustituciones en los Centros Histórico de los municipios de Hellín y Almansa. Llama la atención, por otra parte, que, para el caso de Castilla y León, sea en Astorga donde las demoliciones superen el 50% de su caserío tradicional, por ser una localidad de un gran arraigo histórico, mientras en Andalucía, otra ciudad de una gran importancia histórica, como es Baeza, ha contemplado la desaparición de más del 50% de su caserío tradicional.

Si atendemos a otros porcentajes de patrimonio urbano demolido y sustituido, no muy lejanos del 50% comentado, pero que se mueven en torno al 30/40%, la cantidad de Centros Históricos que se encuentran en estas condiciones es, también, muy elevado. Es el caso, por ejemplo, de Vélez Blanco (45%), Jerez de la Frontera (31%), Santa Fe (46%), Carmona (30%), todos ellos en Andalucía, llamando especialmente la atención el caso de Córdoba, primer Centro Histórico Declarado en España (1929), y donde los procesos de demolición-sustitución han alcanzado a más del 43% de su caserío tradicional.

En algunos municipios asturianos, como Gijón, Avilés y Luanco, el asedio a sus Centros Históricos ha sido devastador. Estamos hablando de la demolición-sustitución de un patrimonio urbano que ha alcanzado a casi el 50% de sus edificio tradicionales en dichos Centros Históricos. En el de Gijón han sido demolidos y

sustituídos el 49% de sus edificios, al igual que en el de Luanco, mientras en el de Avilés ese porcentaje ha sido muy similar, un 38.72%.

En esta banda de “sustituciones tipológicas”, de entre el 30 y 40%, destacan, también, municipios de Extremadura, como Garganta de la Olla, con casi un 35%, o Coria, con el 31%. Destacar el caso de Arévalo, en Castilla y León, con el 34% de demoliciones constatadas, Medina del Campo (36%), Ciudad Rodrigo con más de un 37%, llamando la atención las demoliciones-sustituciones que se han llevado a cabo en la localidad vallisoletana de Tordesillas, en la que un 44% de sus parcelas se han visto afectadas. No se libran de esta desolación ciudades tan importantes como Cuenca, Patrimonio de la Humanidad, donde hemos constatado la intervención, por demolición-sustitución, en más del 35% de las parcelas existentes en su espacio tradicional. La Comunidad Valenciana tampoco se queda atrás, habiéndose constatado que en localidades como Cuya, con un 33% de demoliciones, Ruzafa, con un 36%, y Orihuela, con casi un 41%, muestran esa tendencia a la que se ven impulsados los Centros Históricos cediendo ante las presiones que impone el “modelo urbano de la renta del suelo”<sup>346</sup>. Cartagena, en Murcia, por su parte, ha visto desaparecer más del 30% de su patrimonio urbano. Aragón, siguiendo con las tendencias ya anotadas, sigue mostrando el camino de sus Centros Históricos hacia su desaparición. Es el caso, en esta ocasión, de localidades como Ejea de los Caballeros (38%), Iglesuela del Cid (36%), o Alcañiz, con casi un 33% de demoliciones. Cataluña tampoco escapa a esta dinámica. Es el caso de la Barceloneta, con más de un 36% de demoliciones-sustituciones, y de Tarrasa, con el 47%. Con el casi 30%, por su parte, es de destacar el expolio sufrido por una ciudad, Montblanc, a pesar de la importancia de su acervo patrimonial.

### ¿Es Extremadura el territorio, relativamente, menos expoliado?

En esta observación generalizada, con la que hemos repasado el expolio al que han sido sometidos los Centros Históricos, llama la atención lo sucedido en los municipios de Extremadura, donde, si exceptuamos los casos de Garganta de la Olla y Coria<sup>347</sup>, donde ese expolio ha afectado, y superado, al 30% de su patrimonio existente, en el resto de los municipios seleccionados dicho expolio se mueve entre el 5% de Zafra y el 24% de Guadalupe. Nos estamos refiriendo, aparte de los citados, a los municipios de Alburquerque, con el 6% de demoliciones, y Cáceres, con apenas el 10%. Las razones de tales porcentajes, sensiblemente más bajos que en el resto del territorio español, están, quizá, en la falta de iniciativa inmobiliaria de cara a emprender acciones de mayor alcance y la apuesta, como

346 Ver, Álvarez Mora, A. “Le concept de patrimoine bâti, alibi des modèles urbains soumis à la rente foncière en Europe”. En, *Espaces et Sociétés*, nº 152/153, 1-2/2013.

347 La ciudad de Coria, en su conjunto, ha protagonizado un aumento de población, entre 1950 y 2005, de un 137%, mientras la producción residencial lo ha hecho en un 716%. Los procesos de “renovación urbana”, han afectado, en los últimos años, a más del 30% de su patrimonio, mientras la “rehabilitaciones” constituyen el 13%.

sustituto, de un proceso de mantenimiento de los edificios en cuestión por parte de sus propietarios quienes, incluso, pueden mantenerlos sin habitarlos, aunque dando la impresión de estar con vida. De hecho, estos bajos porcentajes, en las demoliciones-sustituciones, se corresponden con un alza, por encima de la media española, en el número de “rehabilitaciones” emprendidas. En Cáceres, por ejemplo, donde dichas “demoliciones” han afectado a casi el 10% de su patrimonio residencial, las “rehabilitaciones”, su aplicación, han superado el 30% de la edificación existente. Lo mismo cabe decir de Zafra, 5% de “demoliciones” y 30% de “rehabilitaciones”; Guadalupe, con el 23% de “demoliciones” y el 34% de “rehabilitaciones”; y Albuquerque, con el 6% de “demoliciones” y el 18% de “rehabilitaciones”.

En el caso de Cáceres, es de destacar el proceso de “museificación” que ha sufrido en los últimos años su Centro Histórico, a partir del desplazamiento de las sedes universitarias, allí localizadas, hacia el nuevo Campus periférico, lo que abrió el camino hacia un proceso de abandono de las viviendas tradicionales existentes, implementándose, también, intervenciones destinadas a su rehabilitación. También se ha detectado en los últimos años un proceso creciente de intervención en el patrimonio residencial para realizar alojamientos turísticos. Todo ello ha dado lugar a que las “rehabilitaciones” y el “mantenimiento” de las viviendas representen la mayoría de las intervenciones que se han llevado a cabo.

Se puede decir, en general que, a diferencia de otras regiones, según el trabajo de campo realizado, se han producido pocas “sustituciones”, y las que hemos verificado como tales son, en su mayoría, “rehabilitaciones” muy agresivas que han transformado la pieza original, no obras nuevas a partir de solares o de ruinas derribadas.

En las zonas rurales extremeñas, la población se asentaba, hasta los años 60, en las áreas correspondientes a los actuales Conjuntos Históricos. Según se constata en las imágenes aéreas del “vuelo americano” (1956), el perímetro de los núcleos de población se identificaba con el borde del actual Centro Histórico. De estos “centros” emigraron ingentes cantidades de población hacia otras regiones españolas, dejando las viviendas cerradas y sin vida. Estos edificios de viviendas no se vendieron, no tanto por falta de oferta, como por escasez de demanda. Estas viviendas<sup>348</sup>, por otra parte, nunca llegaron a cerrarse totalmente, utilizándose como “casas de verano” para ser habitadas, casi exclusivamente, durante el mes de agosto. Se trataba de viviendas que no reunían, ya en los años 80 del pasado siglo, suficientes condiciones para una vida cómoda, aunque sí se acomodaban a los tiempos de estío, durante una temporada al año.

---

348 Muchas de ellas de baja calidad, como correspondía a las personas de los más bajos ingresos, muchas de ellas sin servicios sanitarios, pues hasta los años 70 no fueron equipados la mayoría de pueblos con alcantarillado urbano.

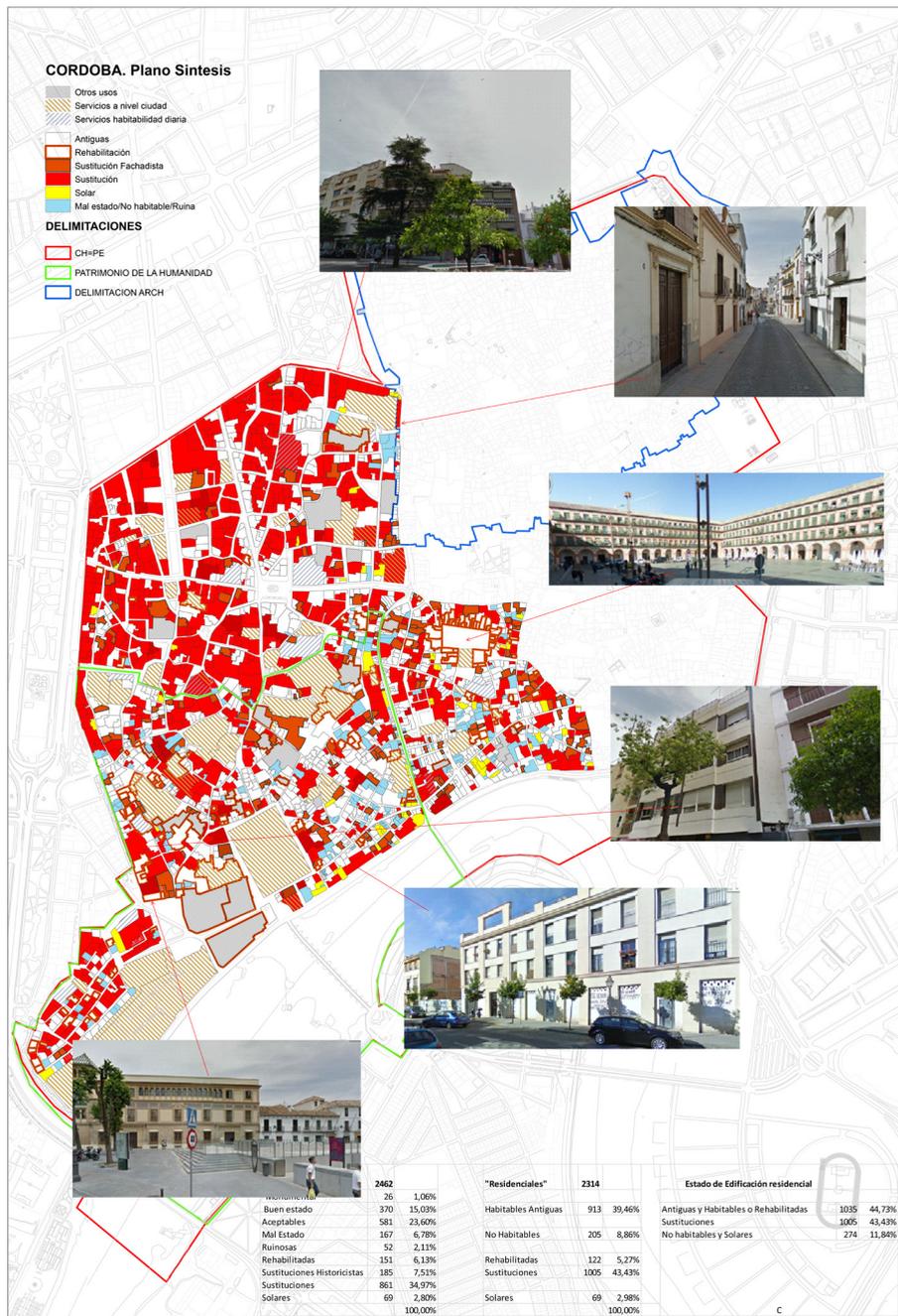


Figura 69. Córdoba. Trabajo de Campo realizado en su Centro Histórico, donde hemos detectado un 43.43% de "demoliciones-sustituciones" y un 5.27% de "rehabilitaciones".

Medio siglo después de estos orígenes, por efecto de la sangría emigratoria de los años sesenta, la mayoría de estos pequeños municipios ya había perdido entre el 50 y el 75% de la población censada a mediados del siglo XX. Se entendía que la trama urbana, su estructura morfológica de entonces, debería de garantizar su capacidad de acogida residencial originaria a perpetuidad, dadas las escasas demandas residenciales que se producían, no habiendo necesidad, ni justificación razonada alguna, para proceder a la calificación de nuevo suelo urbanizable.

Se dio por supuesto que los municipios rurales regresivos presentaban escasa o nula complejidad en su desarrollo urbanístico, sin tener en cuenta los contenidos patrimoniales a preservar de los conjuntos históricos y el gran atractivo y potencial paisajístico de algunos términos municipales en ámbitos serranos y de valle. En consecuencia, en pequeños municipios con núcleos rurales regresivos en demografía y actividades del sector primario, pero con apetecibles atractivos paisajísticos y culturales, comenzaron a producirse desordenadas implantaciones constructivas de viviendas de primera residencia autóctona y, sobre todo, de segunda residencia exógena, en función de la demanda turística de antiguos vecinos retornados y de forasteros urbanitas, con el incremento consiguiente de servicios terciarios.

Esta contradictoria demanda de superficie edificable, sin respaldo de crecimientos demográficos y productivos precisos, cabría interpretarse, como ya ha quedado argumentado, por el impulso dado a un engañoso proceso inmobiliario basado en una producción inmobiliaria sin sustento demográfico, es decir, poniendo en un mercado muchas más viviendas de las que realmente se necesitan. Lo que se compaginaba con aquella otra práctica que implicaba concentrar la demanda de viviendas sobre el suelo urbano consolidado, lo que redundaba en el valor del caserío construido para su “rehabilitación”, o del “solar” para su renovación.

Estos procesos son los que explican, en parte, que en los Conjuntos Históricos Rurales extremeños se de un hecho diferencial con respecto al resto de Conjuntos españoles, sobre todo, en el menor número de edificios que se encuentran en “ruina”, dispuestos, por tanto, a ser “rehabilitados”. Llegamos a la conclusión que este fenómeno está vinculado con lo específico de Extremadura, por lo que se refiere, sobre todo, al papel ejercido por la emigración<sup>349</sup> del mundo rural a la ciudad.

Las especiales condiciones de arraigo a la tierra, y a su casa, del extremeño, la cercanía relativa de muchos emigrantes que habitan en Madrid, y el mes de vacaciones de los obreros de Barcelona y Bilbao, favorecieron que todos

---

349 La emigración extremeña se dirigió en su mayor parte a Madrid (principalmente localidades del Sur de Madrid), País Vasco (principalmente Bilbao) y Cataluña (principalmente Barcelona), y en el extranjero a Francia, Alemania y Suiza. El azote es de tal magnitud que la gran mayoría de los núcleos rurales pierden en el proceso (1960-1975) más de un 15 %de media la población, llegando a perder hasta el 40% en núcleos de población rurales.

los núcleos extremeños se llenaran de nuevo cada verano<sup>350</sup>. Y con esta breve estancia se fue capaz de llevar a cabo, a lo largo de décadas, el mantenimiento en uso de sus casas, lo que evitó su ruina, y que no se realizasen en dichas viviendas grandes obras, no demoliéndolas ni sustituyendo sus componentes básicos.

De esta manera, muchos núcleos urbanos extremeños evitaron, durante los años 60 y 70, la “demolición” de su patrimonio residencial. A partir de los 80, sin embargo, se inició una “fiebre constructora” que favoreció la expansión de estos núcleos. Al amparo de este nuevo proceso, muchas familias “arreglan su casa antigua” con operaciones tales como dotarles de cuarto de baño, levantando una nueva planta, saneando la planta baja...etc., es decir, poniendo en marcha procesos de “rehabilitación” con el objetivo de modernizar sus viviendas. Otros, si la casa se encontraba en condiciones muy precarias, se construyeron una nueva, pero fuera del Centro Histórico, sin limitaciones de superficie ni de protecciones. Por este motivo, y para el caso de Extremadura, no se han considerado de “mal estado”, en “ruina” o “abandonadas”, aquellas construcciones que, aunque permanezcan cerradas gran parte del año, se abren, sistemáticamente, todos los veranos, manteniendo su tipología de vivienda, sus expectativas, por el retorno de los de los emigrantes, y su valor.

### **3. Frente al importante elenco de “sustituciones-demoliciones” llevadas a cabo, se observa una escasez en las “rehabilitaciones” emprendidas**

Con excepciones puntuales, la práctica más habitual observada en el comportamiento de los Centros Históricos, aparte la destrucción sistemática de la que han sido objeto, por “demolición-sustitución” de su patrimonio urbano, es la escasa o poca atención prestada a la “rehabilitación” de su caserío tradicional. Esto no quiere decir que no se hayan llevado a cabo “rehabilitaciones”, sino que la cifra alcanzada en este quehacer contrasta, por su escasez, con la que se corresponde con los edificios desaparecidos en el marco de una acción inmobiliaria desaforada.

Con respecto a estas operaciones de “rehabilitación”, hay que entenderlas como prácticas que no se presentan como determinantes y específicas, sino como operaciones que acompañan y complementan el proceso de “demolición-sustitución” que es consustancial con las transformaciones que se verifican en los Centros Históricos. No son, por tanto, alternativas sino componentes de un mismo proceso, aquel que está haciendo posible su reconversión en lugares exclusivos de clase.

---

350 “La mayoría de los que nacieron en Extremadura y un día se fueron les gusta su tierra, vuelven al pueblo más de una vez al año, incluso consideran que la región de sus raíces es un buen sitio para vivir”. Grupo de Investigación DELSOS, de la Universidad de Extremadura (J.A. Pérez Rubio y M. Sánchez-Oro).



Las operaciones de Rehabilitación pueden parecer las menos violentas de todas las que se ejecutan en los Centros Históricos, sobre todo, con respecto a las clásicas de “renovación-regeneración urbanas”, ya que, en principio, sus cometidos consisten en actuar sobre las viviendas existentes con el objetivo de modernizarlas, adaptándolas a nuevas formas de vida, a nuevos usos, en suma, pero manteniendo, en lo posible, el grueso de su estructura y de su composición espacial. Por otro lado, este tipo de operaciones son las que se han presentado, al menos, hipotéticamente, con más autenticidad, como recuperadoras de valores históricos, mostrándose, ante todo, como maneras de hacer que respetan el pasado. Se ha producido, en este sentido, un consenso social que estima que la Rehabilitación es la práctica, por excelencia, que respeta un pasado histórico que se propone conservar, la única que compagina modernidad con tradición. La realidad, sin embargo, aproxima estas prácticas, sus efectos, a aquellas otras que, como la Renovación o la Regeneración Urbana, no dudan en prescindir de las herencias de un pasado para conseguir sus objetivos.

Al final, por tanto, no importa tanto el nombre genérico que se asigne a una intervención urbanística, nos referimos a las que tienen por objetivo la modificación de la herencia espacial recibida, como los efectos que sedimentan, los cambios urbanísticos que se derivan de su materialización final. Estos efectos, consecuencias espaciales que se dejan ver tras la realización de cada una de estas operaciones, ya se trate de Regenerar, Renovar o Rehabilitar, son los mismo, o muy semejantes en todas ellas.

¿Qué se hace cuando se dice que se está rehabilitando una vivienda antigua? En primer lugar, el campo de aplicación de las rehabilitaciones, dicho esto de manera general, se limita a lugares históricos que gozan de toda una serie de ventajas, económicas y sociales, derivadas del hecho de contar, como componente distintivo, con una “memoria histórica” de un gran peso socio-cultural. Son lugares estimados socialmente, a los que sólo les falta eliminar ciertos contenidos económicos de carácter tradicional, lo que arrastra a sus contenidos sociales, para realizarlos como ámbitos exclusivos. Y es aquí donde la Rehabilitación, actuando como mecanismo reparador, realiza esa “misión civilizadora”, recordando a Balzac<sup>351</sup>, que pone en manos de nuevos poseedores las viviendas que, sometidas a tal tipo de operación, han recogido la “memoria histórica” del lugar al mismo tiempo que expulsaban a los creadores de la misma, es decir, a sus originarios habitantes. Dichas viviendas, por otro lado, aunque parezca que sólo se están sometiendo a un proceso de modernización, cambian su estructura, se modifican sus espacios interiores, se añaden servicios que las asimilan a un confort ajeno a la capacidad económica de la población

---

351 “...en París, la paleta del albañil desempeña una misión civilizadora mayor de lo que puede suponerse a primera vista. La especulación edifica casas elegantes con portero, abre comercios en dichas fincas, construye aceras, y el elevado precio de los alquileres elimina a las personas de procedencia desconocida, las parejas sin muebles y los inquilinos morosos. Así es como se libran los barrios de los vecinos de mal agüero y de esos antros que la policía no pisa nunca a menos que se lo ordene la justicia”. Balzac, “La Prima Bette”, de *Los Pobres Parientes*. Escrita en 1846. Edición española de 1998, Barcelona, Alba Editorial.

expulsada, haciendo “brillar” su aspecto exterior, con lo que se quiere mostrar la calidad del nuevo inquilino. La Rehabilitación, tal y como se entiende en la actualidad, ya que podría plantearse de manera muy diferente, recompone espacios, moderniza ambientes domésticos, consolida, en el mejor de los casos, estructuras arquitectónicas antiguas, pero, ante todo, hace imposible el uso de las mismas por usuarios semejantes, en renta, a los que la ocupaban en origen, contribuyendo, con ello, a la irreversibilidad de un proceso de posesión de clase que se está extendiendo a toda la ciudad histórica.

En este panorama la “rehabilitación”, tal y como se realiza en la actualidad, es la otra cara de la moneda que expresa la acción más “noble” de la promoción inmobiliaria, ya que apuesta, en el mejor de los casos, por recuperar lo existente, pero esa recuperación es engañosa, ya que aborda una pequeña porción de la misma, aquella que se corresponde con la exclusividad que representa. Se trata, en suma, de la “nobleza” con la que se intenta, en cierto modo, ocultar las expresiones más agresivas de la “promoción cuantitativa”, dando a entender, con ello, que sus realizaciones también se deslizan por al lado de la conservación, haciendo compatible la cantidad con cualidad.

La “rehabilitación”, por otro lado, al no mostrarse como “alternativa urbanística”, en la medida en que, tan sólo, sigue los rastros de la “gran promoción inmobiliaria”, sometiéndose a sus imperativos, contribuye a la irreversibilidad de un proceso empeñado en la reconversión de clase de los Centros Históricos.

Si valoramos, en este sentido, ciertos datos estadísticos referidos al cómputo de viviendas de nueva planta construidas en España, desde el 2000 al 2017<sup>352</sup>, y los comparamos con el número de viviendas rehabilitadas, observamos cómo en esa relación se deja ver el peso de aquellas en la manera de proceder a un proceso de construcción de la ciudad en la que apenas tiene cabida lo “existente” como soporte de dicho proceso, primando la “extensión cuantitativa” sobre la “contención cuantitativa”<sup>353</sup>.

De todos es conocido que fue el año 2006 el que marcó la cifra más alta en el número de viviendas construidas en España, más de 700.000, mientras las “rehabilitaciones”, a pesar de alcanzar ese año, también, su cota más alta, más de 23.000<sup>354</sup>, tan sólo representaban el 3.13% del total construido. Durante los seis años que precedieron a este 2006, comenzando por las más de 400.000 viviendas ya construidas en el 2000, esta cifra no hacía más que aumentar hasta alcanzar las 700.000 citadas. Sin embargo, el porcentaje de las “rehabilitadas”, a pesar de su aumento en términos absolutos, con variaciones de unas 8000 entre 2000 y 2006, permaneció constante, en torno al algo más del 3%.

352 Hemos consultado, a tal efecto, los Boletines del “Observatorio de Vivienda y Suelo” que edita el Ministerio de Fomento. Hemos consultado los años 2012, 2014, 2015, 2016, 2017.

353 Conceptos acuñados por Campos Venuti. Ver, *Urbanismo y Austeridad*, versión española de “Siglo XXI”, 1981.

354 En estas cifras entran a formar parte tanto edificios residenciales como no residenciales.

En cualquier caso, se puede decir, ante estos valores numéricos que representan las viviendas de nueva planta con respecto a las rehabilitadas, que en estas últimas se observa cierta “constante” en su evolución cuantitativa, sujeta, quizá, a un límite que no se le dejaba sobrepasar, mientras las nuevas viviendas en construcción estaban marcando el ritmo a seguir por el proceso de construcción de la ciudad en su conjunto, incluido el de las rehabilitaciones a implementar. Piénsese que si, entre el año 2000 y 2006, se produjo un aumento desmesurado en la construcción de nuevas viviendas, comenzando a producirse una destacada ralentización de ese proceso hacia el año 2008, lo que supuso que de las algo más de 700.000 nuevas viviendas, en 2006, se pasase a las 268.000, en 2008, la disminución de las rehabilitaciones, sin embargo, no fue tan espectacular. Estamos hablando, en termino absolutos, de las 14.147 viviendas rehabilitadas, en 2000, a las 16.984 de 2008.

Mientras en las viviendas de nueva construcción, por tanto, se observa una bajada en torno a las casi 500.000 unidades, 600.000 menos en 2009, las rehabilitaciones lo hacen en apenas unas 5000, algo más de 1000 en 2009. Por eso decimos, que son las viviendas de nueva construcción las que marcan el ritmo al proceso de producción de la ciudad, ritmo al que apenas contribuyen las viviendas rehabilitadas. Estas, por el contrario, forman parte, junto con aquellas, de un mismo proceso, no oponiendo resistencia al mismo, no alzándose, como se nos ha querido transmitir, como alternativas. Todo lo contrario, las rehabilitaciones se han mostrado como la otra cara del proceso de producción inmobiliario-residencial, aquella que se mostraba en los ámbitos urbanos mejor valorados en los que era posible la construcción de viviendas de mayor calidad en consonancia con las “rentas de posición”<sup>355</sup> allí acumuladas.

Una vez estabilizadas las cantidades de nuevas viviendas construida, a partir, sobre todo del año 2010, cuando se alcanzó la cifra de 91.647, unas 8.716 rehabilitas, continúan disminuyendo estas cifras hasta 2015, con 36.065, la cantidad más baja de la serie. Pero, a partir de este año vuelven a remontar los productos inmobiliarios residenciales aunque sin la fuerza de décadas pasadas. Estamos hablando, frente a esas 36.065 del año 2015, las 54.787 de 2016, y las 93.347 entre abril de 2016 y octubre de 2017. Estamos asistiendo, por tanto, a un repunte de la actividad inmobiliaria, a pesar de permanecer muy lejos de las cifras que culminaron con las 737.186 del año 2006.

En este repunte observamos, por otro lado, un aumento relativo del porcentaje de “rehabilitaciones” realizadas, lo que nos puede hacer pensar que esta práctica puede comenzar a plantearse como una alternativa. Estamos hablando de un 16.9% de rehabilitaciones en 2013, cuando se construyeron 31.236 nuevas viviendas; de un 17.4 % entre abril de 2013 y julio de 2014, cuando se construyen 41.570 nuevas viviendas; de un 18% en 2014, cuando se construyen 33.643

---

355 Son las “rentas que se derivan de la localización específica de las propiedades que las generan, aplicadas, fundamentalmente, a las que ocupan un lugar central. Ver, Campos Venuti, G. *La Administración del Urbanismo*. Ob. Cit.

nuevas viviendas. Sin embargo el último año de esta nueva serie en el que más viviendas se construyen, de abril de 2016 a octubre de 2017, con 95.347 nuevas viviendas, el porcentaje de las “rehabilitadas” disminuye, un 14.4%.

A pesar de los vaivenes que observamos en el porcentaje anual de viviendas rehabilitadas, siguiendo las series que hemos comentado, nuestra hipótesis es que mantienen cierta constante, siempre, en términos relativos, frente a la contundencia de las cantidades de nuevas viviendas construidas. Estas podrán aumentar o disminuir, pero por su número y por su ritmo constituyen el referente básico del proceso de producción inmobiliario que caracteriza a la ciudad en su conjunto.

#### **4. Un proceso rehabilitador que no está interesado en ser determinante**

Si hacemos referencia, ahora, a los “trabajos de campo” que hemos llevado a cabo en los 66 municipios seleccionados, donde hemos observado la variedad de transformaciones tipológicas llevadas a cabo, entre 1960 y 2012, en base al caserío tradicional existente, podemos corroborar las hipótesis esbozadas. De dichos municipios, en el 50% de los mismos, las rehabilitaciones realizadas no han alcanzado el 10% de las nuevas viviendas construidas, y en el 62% no han sobrepasado un 15%. Naturalmente, estos porcentajes varían de un territorio a otro. Lo que sí podemos mantener como hipótesis, es que si comparamos las “demoliciones-sustituciones” que se han producido con las “rehabilitaciones” emprendidas, edificios no demolidos que han sido recuperados aunque, en la mayoría de los casos, en paralelo a un aumento de la “renta”, podemos argumentar que aquellas han sido muy superiores a estas últimas

En Andalucía, donde se concentra la mayor cantidad de bienes patrimoniales declarados oficialmente, junto con aquellos otros que se encuentran en Castilla, las cifras que muestran la relación “demoliciones-rehabilitaciones”, son muy desfavorables. Estamos hablando de municipios que han perdido, por demolición-sustitución, más del 50% de su patrimonio mientras las “rehabilitaciones” apenas alcanzan el 10%. Es en esta Comunidad donde hemos observado los porcentajes más bajos de “rehabilitaciones”, oscilando entre un 2.28% en Aracena y el 9.96% de Úbeda. En el polo opuesto se encuentran los municipios catalanes. En esta Comunidad, en efecto, y sobre la base de los casos seleccionados, La Barceloneta, El Raval, Montblanc y Tarrasa, nos hemos encontrado con porcentajes de rehabilitaciones que oscilan entre el 34.09% de La Barceloneta y el 46.84% de El Raval, pasando por el 28.40% de Montblanc y el 41.33% de Tarrasa. Sorprenden estas altas cuotas de rehabilitación, pero hay que tener en cuenta que determinadas medidas legislativas establecidas en Cataluña, como es el caso de la “Llei De Barris”, Ley 2/2004 de 4 de junio, cuyos objetivos se centraban en la “...mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren una atención especial”, asumiendo competencias autonómicas en materia de vivienda, han podido tener una influencia decisiva en dicho proceso.

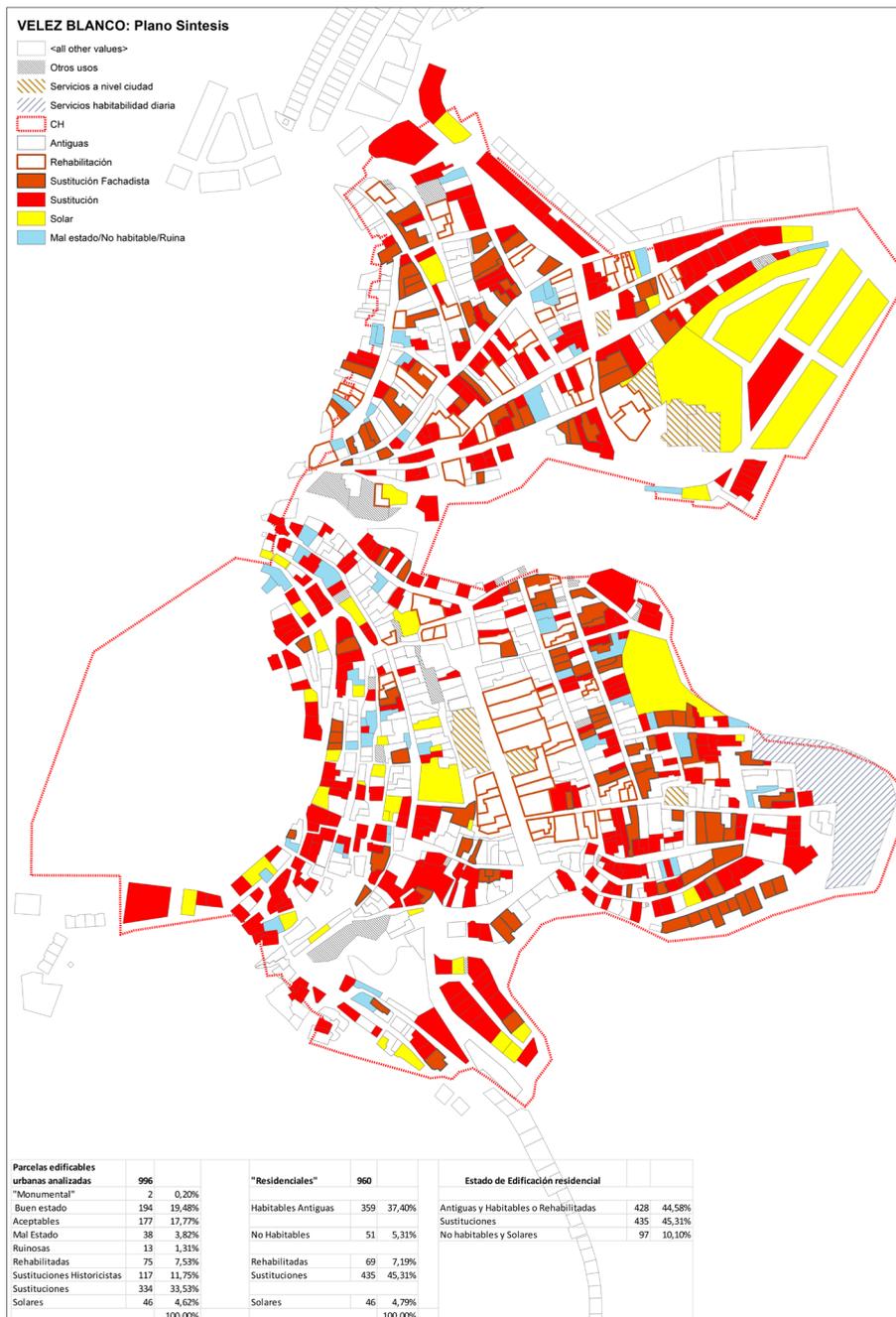


Figura 72. Vélez Blanco. Trabajo de Campo realizado en su Centro Histórico, donde hemos detectado un 43.31% de "demoliciones-sustituciones" y un 7.19 % de "rehabilitaciones".

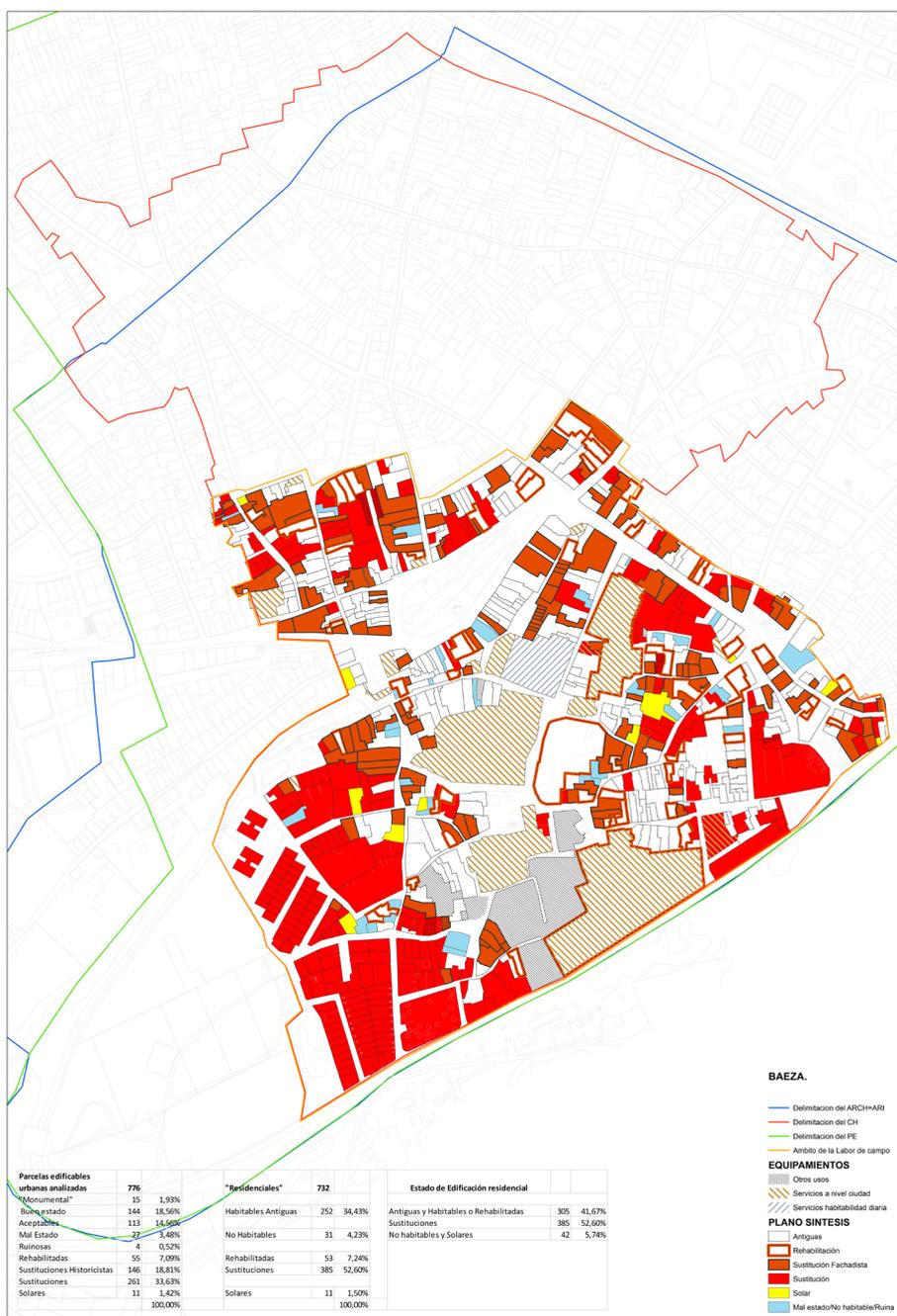


Figura 73. Baeza. Trabajo de Campo realizado en su Centro Histórico, donde hemos detectado un 52.60% de “demoliciones-sustituciones” y un 7.24 % de “rehabilitaciones”.

Con la implementación de esta Ley se procuró, sobre todo, una atención a las infraestructuras y servicios urbanos, lo que ha podido animar a inquilinos y propietarios a emprender mejoras en sus viviendas, a rehabilitarlas, una vez que tenían aseguradas unas buenas condiciones urbanas, de urbanización, derivadas de la aplicación de la “Llei de Barris” citada.

En el resto del territorio español, la proporción que se ha mantenido entre las nuevas viviendas construidas y las rehabilitadas es muy parecida, oscilando entre un 3% y el 30%, más cercano, en general, a cuotas en torno al 10%. En el norte de España, en la llamada Cornisa Cantábrica, con una ocupación turística importante, los municipios más comprometidos con dicha actividad también han dado muestras de un proceso transformador destacado, lo que se ha expresado en pérdidas patrimoniales que alcanzan el 20% del patrimonio de sus Centros Históricos, mientras las “rehabilitaciones” oscilan, también, en torno a esos mismos porcentajes. Dichas cifras sufren una desviación mayor cuando las referimos a poblaciones más importantes, como es el caso de Santander. En esta última, en efecto, su Centro Histórico se ha visto afectado por pérdidas patrimoniales que han alcanzado al 48% de los edificios, mientras las “rehabilitaciones” han sido, también, muy destacadas, hasta un 31%. En Cantabria podemos decir, en suma, que se han llevado a cabo rehabilitaciones que oscilan entre el 2.45% de Laredo y el 17.31% del Paseo Pereda de Santander.

Castilla y León, donde estas oscilaciones van desde el 7.43% de Astorga, al 33.96% de Cisneros de Campos, pasando por 12.34% de Castrojeriz, el 14.29% Ciudad Rodrigo, o el 20% de Covarrubias. En el caso de Castilla-La Mancha, región central al sur de Madrid, nos encontramos con municipios donde las “demoliciones-sustituciones” han afectado hasta al 58% del patrimonio inmobiliario existente, mientras las “rehabilitaciones” tan sólo se han aplicado al 5% de dicho patrimonio. En Hellín, por ejemplo, hemos detectado un 5.37% de rehabilitaciones frente a las 24.37% de Cuenca.

Situación que se repite, con mínimas modificaciones, en otras regiones, como es el caso de Valencia y Murcia, en la costa mediterránea, donde se han construido el mayor número de viviendas de todo el territorio español, lo que se ha traducido, entre otras cosas, en un altísimo índice de desocupación de las mismas. En dicha región nos encontramos con municipios donde han desaparecido, por sustitución, hasta el 58% del patrimonio existente, mientras las “rehabilitaciones” oscilan entre el 10-15%. El mayor porcentaje de rehabilitaciones, en esta Comunidad Valenciana, ha recaído en Orihuela-Requena con un 22% en cada una de estos municipios. En la Comunidad Valenciana, donde menos rehabilitaciones se han llevado a cabo ha sido en Morella, un 5.37%, en consonancia, como ya lo hemos observado, con el 58.45% de sustituciones por demolición de lo existente.

Algo muy parecido sucede en Aragón, región situada al noreste de Madrid, donde las sustituciones tipológicas han afectado, en algunos casos, al 64% del patrimonio existente, mientras las “rehabilitaciones” han alcanzado el 16 %, algo más que en el caso anterior. De todas la regiones españolas, por último, llama la

atención lo sucedido en Extremadura, uno de los territorios más pobres de España, situada al Oeste y formando frontera con Portugal. En esta región las pérdidas patrimoniales han sido relativamente bajas, mientras las “rehabilitaciones” superan la media nacional. Estamos hablando de demoliciones-sustituciones que alcanzan porcentajes de 11%, 6% o 5%. Y de “rehabilitaciones” que van más allá del 15%, incluso llegan al 28%. Esto no evita que nos encontremos con otros municipios, como es el caso de Garganta de la Olla, donde las pérdidas patrimoniales representan el 34%, mientras las “rehabilitaciones” apenas llegan al 10%, es decir, índices semejantes a los observados en el resto del Estado Español.

### El caso especial de Cartagena

En este panorama, nos ha llamado la atención el caso de la ciudad de Cartagena, ya que es el núcleo urbano donde hemos observado, en su Centro Histórico, el porcentaje más bajo de rehabilitaciones emprendidas de todos los casos analizados, un 1.78%, lo que, con aquel otro que expresa las sustituciones por demolición llevadas a cabo, un 30.68%, y con la cuota más alta de “solares”, más de un 50% de las parcelas existentes, nos permite pensar en un Centro Histórico que atraviesa problemas especiales.

El “trabajo de campo”, donde se han recogido las “sustituciones-demoliciones”, “rehabilitaciones”, “abandonos-ruinas” y “solares”, que han afectado a su “espacio histórico”, desde los años 60 del siglo pasado a 2012, se realizó en septiembre de 2013, sobre 2018 parcelas existentes. Ha sido en este “trabajo de campo” donde hemos constatado, como “solares”, un 53.1% de las parcelas existentes, lo que significa que Cartagena es el municipio que se alza con el mayor número de parcelas con esa clasificación de entre los municipios seleccionados. Al mismo tiempo, como ya lo hemos indicado, el 30.68% de las parcelas han sido objeto de sustitución por demolición de lo existente. De este porcentaje, poco más del 10%, un 12'6%, son sustituciones del tipo “historicista”, es decir, consistente en la “conservación de la fachada”, habiéndose sustituido el resto de la edificación. Un 3.3% de las parcelas se han transformado en nuevos espacios libres o verdes, y poco más del 10% de la edificación son construcciones antiguas, de las cuales casi el 25% están en estado ruinoso o inhabitable. En este panorama, las viviendas rehabilitadas apenas alcanzan, decimos, el 2%.

El “trabajo de campo” realizado, por tanto, pone de manifiesto la profunda renovación del patrimonio construido y urbano que se ha llevado a cabo en el conjunto histórico de Cartagena. Las razones de tal expolio están rigurosamente vinculadas con la situación económico-social, en conflicto, vivida por dicha ciudad desde los finales de los 80, agudizándose a partir de 1992 y años posteriores<sup>356</sup>.

---

356 Imprescindible, la película-documental *El año del descubrimiento*, dirigida por Luis López Carrasco, 2020.

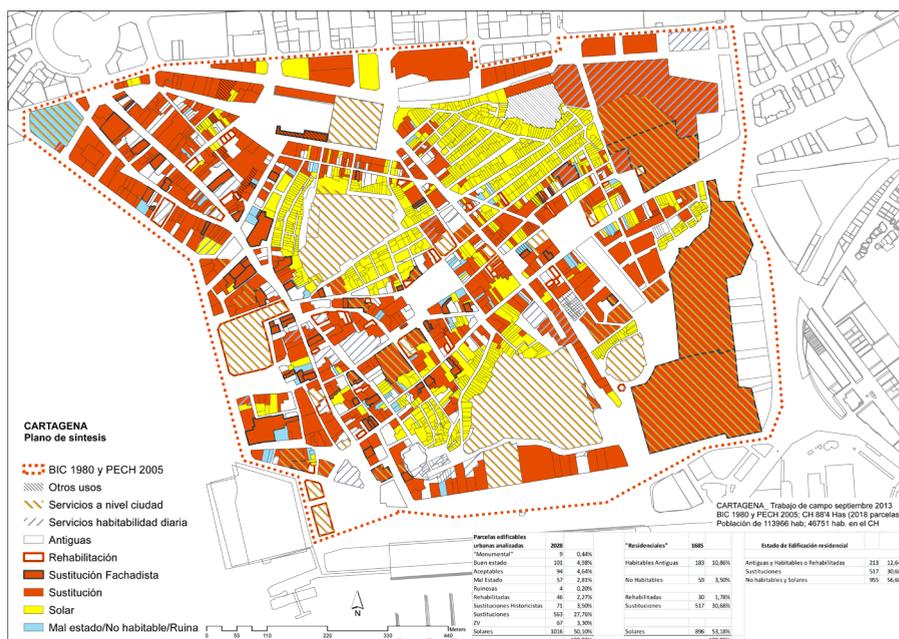


Figura 74. Cartagena. Trabajo de Campo en el que se detectan los “solares” existentes, el 58.18% de las parcelas del Centro Histórico.

No es nuestro deseo inmiscuirnos en análisis comparativos que no sean pertinentes, pero para entender lo que ha sucedido en la ciudad de Cartagena tendríamos que referirnos a los procesos de “regeneración urbana” que tuvieron lugar en Bilbao, en el territorio de la Ría, sobre la base de la “reconversión industrial” emprendida en los años finales de la década de los 80<sup>357</sup>. Si lo acaecido en Bilbao no es trasladable a otras ciudad españolas, sí lo podríamos considerar, al menos, como un referente para muchas otras, entre las cuales, pensamos, se encuentra Cartagena<sup>358</sup>.

357 Ver los trabajos, Álvarez Mora, A. “Bilbao. La definición de una ‘imagen de marca’ como reclamo competitivo. Crónica de un proceso iniciado”, *Ciudades*. nº 5, 2000.

Álvarez Mora, A; Camerin, F. “Regenerating Bilbao: From “productive industries” to “productive services”. En *Territorio*, nº 89, 2019.

Álvarez Mora, A. “El Componente competitivo de los Territorios Urbanos como propulsor de las desigualdades espaciales y de los conflictos de clase. A propósito del papel responsable de las Áreas de Centralidad”. *International Conference on Regional Science*, Bilbao, 2012

Álvarez Mora, A. “El Problema no es la densidad, sino el comportamiento competitivo de las ciudades como propulsor de las desigualdades y de los conflictos de clase. El caso de Bilbao, España”. *9ª Conferencia IFOU. Foro Internacional de Urbanismo*. Buenos Aires, 2016.

Álvarez Mora, A; Camerin, F. “La Gran Propiedad Industrial como responsable de los Procesos de Regeneración Urbana. Patrimonio Industrial y valores inmobiliarios en Bilbao”. *V Seminario sobre el Patrimonio Arquitectónico e Industrial. Ciudad industrial/Industrial/City*. Universidad Politécnica de Madrid, 2018.

358 Ver el Diario El País, 5 de febrero de 1992. Noticia a propósito de que, “La crisis de Cartagena afecta a 500 empresas y puede destruir 30.000 empleos, según el alcalde de Cartagena”. Se hace un balance aproximado de las razones, alcance y consecuencias, de la “reconversión industria” que está sufriendo la ciudad.

Sin hacer comparables, decimos, ambos procesos, lo que sí observamos es un denominador común que nos lleva a argumentar la relación que se produce, tanto en Bilbao como en Cartagena, entre procesos de “reconversión industrial”, presentes en ambas ciudades, y el papel que se le hace adoptar a la “producción inmobiliaria” como solución alternativa a la misma, la cual asume, como base físico-espacial, los terrenos “liberados” en dicho proceso de “reconversión” para recalificarlos y ponerlos al servicio de los promotores interesados en emprender nuevos cometidos empresariales. Se trata, además, de una “producción inmobiliaria” que hace de la “regeneración urbana”<sup>359</sup> su razón de ser, es decir, reconvertir la “ciudad existente”, una vez sometida a un proceso de desindustrialización, en un nuevo producto en el que la “producción cultural”, en su sentido más amplio, emerge como un valor económico en su acepción como “servicio productivo”.

Estos dos aspectos, la “producción inmobiliaria”, como vehículo conductor alternativo a una industrialización que ha caído en desgracia, y los nuevos “servicios productivos” que la sustituyen, sobre todo, los que se mueven en el ámbito de la cultura, la investigación, las nuevas tecnología...etc., estos dos aspectos, decimo, comienzan a ser observados, muy habitualmente, en los “modelos de ciudad” que se van materializando al amparo del neo-liberalismo económico que está dando impulso al renovado capitalismo.

Lo específico de Cartagena consiste en que el nuevo “modelo de ciudad” que se está programando, que va invadiendo los resortes de sus antiguas “morfologías socio-espaciales”, a las que se consideran caducas, inservibles y obsoletas, ha adoptado al Centro Histórico como campo prioritario de operaciones. Es en el Centro Histórico, en efecto, donde se están tomando las decisiones más drásticas que están contribuyendo a un cambio radical en la manera de entender la nueva ciudad que se intenta re-proyectar. Estamos hablando de su reconversión, como si de un espacio industrial más se tratase, en un lugar donde lo obsoleto, en forma de barrios populares, “espacios de reproducción social”, se eliminan y se hacen desaparecer; donde las posibilidades de las que ha hecho gala, a lo largo de su historia, como su condición de “espacio complejo, multifuncional e interclasista”, se esfuman para dar paso a un espacio simplificado, donde sólo cabe una opción social, la que expresan las minorías exclusivas llamadas a ocupar dichos lugares “centrales”, ya sea como asiento de su hábitat, o para localizar en ellos los nuevos “medios de producción”.

Todas estas acciones que se emprenden, con el objetivo de reformular una nueva idea de Centro Histórico, liquidando sus vestigios como “espacio tradicional complejo”, no constituyen un fenómeno que coincida, en exclusiva y en el tiempo, con los años de la “reconversión industria” emprendida en esta

---

359 Ver, Álvarez Mora, A, en colaboración con Camerin. F. “La Herencia del Urban Renewal en los procesos actuales de regeneración urbana: El recorrido Renovación-Regeneración a debate”. En *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, Vol. LI, nº 199, primavera 2019.

ciudad, aunque, eso sí, comenzaron a cobrar un gran vigor con la realidad de dicho desmantelamiento productivo.

El Centro Histórico de Cartagena, en efecto, comenzó a ser objeto de transformaciones radicales, a pensarse en ellas, en los años posteriores a la Guerra Civil. Por entonces, dicho Centro Histórico se configuraba como un espacio complejo en el que convivían una diversidad de barrios populares, los cuales ocupaban hasta cinco colinas que marcaban los bordes de dicho ámbito, con aquellos otros, de más categoría social, localizados en los “valles” dejados por aquellas. Una “ciudad popular”, por tanto, colonizando espacios urbanos marginales, generalmente, autoconstruidos, y una “ciudad noble” ocupando los mejores lugares que se encontraban en sus cotas más bajas. Situación, se decía ya por lo años 40, insostenible, lo que implicaba tomar medidas de “urgencia social” para liquidar, mejor, “trasladar”, la pobreza allí asentada, única manera de emprender una ocupación de clase de los lugares más emblemáticos el ciudad<sup>360</sup>.

Estos “barrios populares”, atalayados en las cinco colinas citadas, eran, y son, El Molinete, Montesacro, San José, Concepción y Despeñaperros. Es precisamente el barrio de Montesacro el que nos ha sorprendido, una vez realizado el “trabajo de campo” que venimos comentando, por los “solares” que aún persisten en su ámbito, “solares” que, prácticamente, invaden toda su área. Las razones de ello habría que atribuir las a toda una serie de “determinaciones urbanísticas” que han ido recayendo sobre dicho sector, ya estuviesen enmarcadas en Planes Generales de Ordenación Urbana, Planes Especiales de Conservación o de Reforma Interior, los cuales han ido procurando su calificación final como barrio “fuera de ordenación”<sup>361</sup>, con lo que se facilitaba su demolición posterior y su reconversión en un “solar”<sup>362</sup>.

El barrio de Montesacro, en efecto, fue sometido, en 1995, a un PERI, Plan de Reforma Interior, tal y como se estableció en el Plan General de Ordenación Urbana de 1987, lo que supuso, entre otras cosas, la modificación de las alturas de la edificación, eliminando antiguas residencias que se encontraban en lo alto

---

360 Para conocer, en detalle, todo lo sucedido en Cartagena, sobre todo, desde los años 90, durante los cuales se inició la “reconversión industrial”, sin obviar los antecedentes históricos que se han ido acumulando y yuxtaponiendo, conformando la ciudad, por tanto, con la que se enfrentó dicha “reconversión industrial”, ver el excelente estudio de Andrés Viedma Guiard, *La Expulsión de los barrios populares de Cartagena. El Planeamiento Urbanístico y su papel en la eliminación de los barrios populares del casco histórico de Cartagena*. Trabajo Fin de Master en Planeamiento Urbano y Territorial. ETSAM/UPC, Julio 2021. También, el trabajo de Juan Alberto Celdrán, “Los Espacios Urbanos de la Ciudad de Cartagena y sus procesos de reforma”. Kesse, nº 42. 2008.

361 La Ley del Suelo de la Comunidad de Murcia, define el “fuera de ordenación”, a la que se sometió la casi totalidad de Montesacro, Ley de 2001 del Suelo de la Región de Murcia, como, “...edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del planeamiento urbanístico que resultaren sustancialmente disconforme con las determinaciones del mismo.... no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o que supongan un incremento de su valor de expropiación”.

362 Esta es, al menos, la Tesis que defiende Andrés Viedma Guiard, en *La Expulsión de los barrios populares de Cartagena. El Planeamiento Urbanístico y su papel en la eliminación de los barrios populares del casco histórico de Cartagena*”, obra citada.

del cerro para sustituirlas por un equipamiento público. El mecanismo que se utilizó para la implementación de este PERI fue el de la “expropiación directa”, para lo cual se crea, en 1996, la sociedad municipal Casco Antiguo de Cartagena S.A, encargada de promocionar y gestionar la actividad urbanizadora y las políticas de vivienda en el Casco Histórico, además de poder ser la beneficiaria de las expropiaciones realizadas por el Consistorio.

Si los “solares” aún persisten es porque, el proceso de “expropiación” y “reparcelación” posterior culminó varios años después, en 2014. Sin embargo, con la crisis de 2008 se paralizaron los intereses empresariales en juego, con las demoliciones ya ejecutadas, quedando la mayoría de los terrenos bajo propiedad de la Sociedad Municipal Casco Antiguo de Cartagena S.A. Paralización que ha dejado, durante años, un gran vacío en el interior del Casco Histórico, utilizándose en la actualidad los “solares” como aparcamientos. Todo este desmantelamiento llevado a cabo en el barrio de Montesacro se ha justificado por la “degradación” que estaba sufriendo, lo que no es más que un argumento ideológico para hacer de la “regeneración” emprendida un cambio social en la zona<sup>363</sup>.

El antecedente más directamente relacionado con este hecho lo encontramos en la renovación planteada, allá por los años 40, en el vecino barrio del Molinete, para lo cual se esbozaron argumentos que vinculaban “degradación física” con “pobreza”, tal y como era muy habitual en épocas decimonónicas, cuando se estaban removiendo los destinos de la “ciudad histórica heredada” para convertirla en “centro” de la nueva “ciudad burguesa”, entendida como “ciudad del capital”.

Hacia 1946, en efecto, el arquitecto Lorenzo Ros planteó un proyecto de “Nuevas trazas urbanas del Molinete”, trazas completamente diferentes de las existentes, sustituyéndolas por otras de “corte racionalista”. “Hay que derribar el Molinete, se decía en la Memoria del Proyecto, barrio abyecto de mala traza y peor ambiente, al margen de toda circulación urbana y de todo sentido civilizado”<sup>364</sup>. Siguiendo estos criterios, y una vez aprobado el Proyecto, se procedió a la expropiación de las fincas afectadas, todo ello, en el marco del Plan General 1958/61. El Proyecto de Expropiación se desarrolla entre 1961 y 1964, viéndose afectadas 1.124 viviendas, 1.209 familias y 4.421 habitantes. El Proyecto de Expropiación definitivo se presenta en 1964, planteándose que se están transformando, “...sectores de la ciudad que constituyen una auténtica preocupación social y moral”. Realmente, el objetivo no era otro que “sanear socialmente” el Centro Histórico.

Todos estos argumentos no han dejado de esbozarse desde los años cuarenta del siglo pasado hasta hoy día. Con ellos, se ha querido justificar la demolición del caserío popular que se extendía por las colinas de Cartagena, con el objetivo de “diseñar” un Centro Histórico para una población y unos usos siguiendo criterios

363 Viedma Guiard, Ob. Cit.

364 Citado por Viedma Guiard, obra citada.

económicos acordes con las nuevas “relaciones de producción” emanadas de la “reconversión industrial” emprendida.

Aunque la descapitalización socio-espacial del Centro Histórico no es un fenómeno actual, ya que se viene produciendo desde los primeros años de la postguerra, se han acelerado con la grave crisis económica en la que comenzó a verse sumida la ciudad durante los últimos años de la década de los ochenta, al amparo de la “reconversión industrial” que comentamos, propiciándose con ello, entre otras cosas, un abandono masivo del caserío tradicional que se había conformado, hasta entonces, en el Centro Histórico. La situación de degradación y abandono del mismo afectó, especialmente, a las laderas de los cerros de la Concepción y Molinete, aparte el expolio que sufrió la colina de Montesacro, lo cual se comenzó a llevar a cabo en paralelo a intervenciones arqueológicas de gran envergadura que aportaron espectaculares hallazgos como el Teatro romano, en 1989, y el “área templaria” del Molinete, 1994, a lo que hay que añadir la reactivación de las excavaciones en el Anfiteatro romano y Plaza del Hospital, 1990-92.

Esta degradación que, de forma continua, aunque acelerada en los últimos años, ha sufrido el Centro Histórico, y la ciudad en general, ha sido muy bien descrita y razonada por el profesor J. L. Andrés Sarasa quien definió su situación, a finales del siglo XX, dividiéndola en una serie de zonas. En primer lugar, las que llamó, “... Áreas vacías”, sin edificaciones, o en las que aún subsistían algunas edificaciones sin interés, por estar carentes de servicios. Están presentes, sobre todo, en el Centro Histórico y en el cerro del Molinete. En segundo lugar las “Áreas malformadas”, espacios cuya morfología urbana ha sufrido un largo proceso de deterioro, protagonizando una despoblación importante. Se caracterizaban por una reducida densidad demográfica y un claro envejecimiento de las personas y de los inmuebles que ocupaban, con servicios urbanos y comerciales deficitarios. Zonas que estaban representadas por los cerros interiores de la ciudad. En tercer lugar las “Áreas obsoletas”, amplias superficies dispersas por el casco antiguo, que provenían de la pérdida de funcionalidad de las instalaciones militares, industriales y eclesiásticas. Son instalaciones que han dejado de prestar servicio, fácilmente desplazables a otro lugar. Todas las instalaciones militares, hospitales, cuarteles, fortificaciones, constituyen un ejemplo de ello. Estas “áreas obsoletas” se han convertido en elemento clave para el cambio de diálogo entre el espacio urbano y su tradicional funcionalidad. Y, en cuarto lugar, las “Áreas nuevas relativamente degradadas”, espacios urbanos que se colmataron en la presente centuria en base a intentos de ensanche espontáneos de la ciudad, que arrancan en las inmediaciones del casco antiguo”<sup>365</sup>.

Panorama descrito de manera muy precisa, que nos permite confirmar una de las hipótesis que estamos formulando con insistencia. Que la reconversión socio-espacial, “renovación urbana”, que protagonizan los Centros Históricos,

---

365 Citado por Juan Alberto Celdrán, en “Los Espacios Urbanos de la ciudad de Cartagena y sus procesos de reforma”, *Kesse*, nº 42, 2008.

tiene lugar en la medida en que son sometidos, previamente en el tiempo, a un riguroso proceso de ruina y abandono, desmantelándolos y vaciándolos de población, para proceder, a posteriori, a su posesión y control como espacios exclusivos de clase. Cartagena es un claro ejemplo donde se puede observar, con todo rigor, este proceso de abandono de su Centro Histórico como paso previo a su apropiación de clase.

Proceso de apropiación que requiere, para que cumpla sus objetivos precisos, la implementación, en paralelo, de “políticas urbanas” que apuesten por la “cualificación”, a más, de esos “espacios tradicionales en extinción”, así hemos caracterizado a los “centros históricos”, “políticas” que impulsan la apropiación individualizada de algo que se ha creado, históricamente, como un bien colectivo.

En el caso de Cartagena, en este proceso de “cualificación”, a más, del Centro Histórico, han jugado un papel fundamental los restos arqueológicos descubiertos en sus entrañas, caso del Teatro Romano, aparecido en 1989, en el barrio de la Concepción, lo que impulsó un proceso para seguir excavando nuevos yacimientos. Con estas posibilidades que se le presentaban al Centro Histórico se podía impulsar su reconversión hacia un “centro turístico”, en detrimento, todo ello, de su condición de espacio residencial popular. Para impulsar dicha reconversión se creó una “marca”, “Cartagena, Puerto de Culturas”, con el objetivo de promocionar turísticamente la ciudad<sup>366</sup>. En paralelo, se crea la Universidad Politécnica de Cartagena, segregada de la de Murcia en 1998, ubicándose su sede en el Centro Histórico, aprovechando los “vacíos” del Hospital Militar y del Cuartel de los Antiguones, situados en la colina y laderas de Despeñaperros. De esta forma, “turismo” y “cultura” unen sus potencialidades para procurar esa otra “reconversión”, la del Centro Histórico, cuya irreversibilidad hacia su condición de “espacio de reproducción social” quedará bloqueada para siempre.

El Plan Especial de Reforma que proporcionó los resortes técnico-administrativos para crear este recinto cultural-universitario, localizado en las laderas del cerro Despeñaperros, aprobado en 1999, apostó por la “regeneración” de este lugar apoyándose en la rehabilitación, decimos, del Hospital Militar y del Cuartel de Antiguones, como sedes de la Universidad Politécnica de Cartagena, incluyendo otro elemento de “cualificación” como lo fue la excavación del Anfiteatro Romano allí existente.

---

366 Según nos anota Juan Alberto Celdrán, en “Los Espacios Urbanos de la ciudad de Cartagena y sus procesos de reforma”, *Kesse*, nº 42, 2008, “...el diseño y la realización del Plan Especial para el Desarrollo de Cartagena en 1993 asentaron las bases para la recuperación económica de la ciudad. Junto a las fuertes inversiones en infraestructuras de comunicaciones y en recuperación medioambiental, el plan aportó como idea novedosa la necesidad de invertir en elementos culturales urbanos que pudieran tener una influencia directa en el desarrollo turístico. El plan consideraba que el patrimonio histórico debía actuar como factor regenerador del conjunto urbano, al tiempo que evitaría que el centro histórico se transformara en un lugar unifuncional, frenaría la degradación urbana, recuperaría espacios públicos y facilitaría la actividad económica del turismo dentro de una línea sostenible. La toma de conciencia de la posibilidad de utilizar el patrimonio histórico como recurso turístico y económico. El descubrimiento inesperado del teatro romano en 1989 constituyó un hecho decisivo para la aceptación de estas ideas”.

Al final, constatamos una importante operación encaminada a eliminar residencia popular y población, para lo cual se procede a la “reconversión” de un barrio popular, que estaba resolviendo, con muchos problemas si se quiere, pero resolviendo al fin y la cabo, la vida de sus habitantes, en otro de más alto standing, con viviendas para el personal de la Universidad, lo que, en última instancia está contribuyendo a la construcción de una “ciudad segregada”. Y no queremos decir con esto que la Universidad, su “campus”, no tenga cabida en este Centro Histórico de Cartagena. Todo lo contrario. Pero en el caso que nos ocupa, dicho “campus” ha sido concebido como espacio único, sin correlaciones que implicasen una mezcla de usos, evitando cualquier tipo de “complejidad espacial” que hubiere facilitado la expresión de un ámbito heterogéneo y multifuncional, donde la vivienda popular habría ejercido de contrapunto social.

## 5. Las más altas cotas de rehabilitación se concentran en Cataluña

### El caso del Raval, en el Casco Antiguo de Barcelona

Siguiendo el “trabajo de campo” realizado en el Raval, en 2016, en el que se reseñaron, parcela a parcela, las “demoliciones-sustituciones”, las “rehabilitaciones”, “viviendas vacías-ruina” y los “solares”, constatamos que las “rehabilitaciones residenciales” llevadas a cabo superaban, con mucho, a las “demoliciones sustituciones”, y eso que estas últimas alcanzaron cotas nada despreciables<sup>367</sup>.

El trabajo de campo fue realizado en septiembre del 2016. La zona de estudio se correspondía con la parte norte del barrio del Raval, que pertenece al distrito de Ciutat Vella. No posee la calificación de Conjunto Histórico Artístico, pero forma parte del núcleo histórico de Barcelona.

Del análisis de los datos obtenidos, tras la realización del “trabajo de campo”, comprobamos que el 95% de las construcciones eran residenciales, de las que de

---

367 Destacar la operación de La Rambla del Raval y la l'Illa Robadors. Ver, Fernández, Miquel. “Asaltar el Raval. Control de población y producción de plusvalías en el barrio barcelonés”. Universitat de Barcelona. *URBS, Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*. Volumen 2, número 1.

Joaquim Rius. y Joan Subirats, Directores. *Del Chino al Raval. Cultura y transformación social en la Barcelona central*. Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, 2006.

M. Alba Sargatal Bataller, “El Barrio del Raval de Barcelona (1999-2008). Transformaciones urbanas y nuevos enfoques metodológicos para el estudio del Centro Histórico”. Universidad de Barcelona, *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*. 2009.

Sergi Martínez-Rigol, Carles Carreras i Verdaguer, Lluís Frago Clols, “El Raval de Barcelona, un laboratori d'estudis urbans”. *Departament de Geografia Humana Universitat de Barcelona. Treballs de la Societat Catalana de Geografia*, n.79, juny 2015.

M. Alba Sargatal, “Gentrificación e inmigración en los Centros Históricos. El caso del Barrio del Raval en Barcelona”. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Universidad de Barcelona, Nº 94 (66), 1 de agosto de 2001.

un total de 1030 edificaciones analizadas, poco más de la mitad, un 56%, habían sido rehabilitadas. Por otro lado, casi el 17% de las edificaciones analizadas había sido objeto de “sustitución tipológica”, demoliciones para proceder a nuevas construcciones.

En este sector Norte del Raval, donde hemos realizado el “trabajo de campo”, hemos analizado unas 1297 parcelas, de las que algo más de la mitad de las mismas, como decimos, han protagonizado un episodio de “rehabilitación”. Podemos decir, en este sentido, que casi el 65% de las viviendas han sido objeto de algún tipo de intervención, la mayoría de las cuales, en torno al 74%, en forma de “rehabilitaciones”<sup>368</sup>. Los “solares”, por otro lado, apenas hacen acto de presencia.

Este es el fenómeno que nos ha llamado la atención, ya que los porcentajes de viviendas rehabilitadas en el resto del territorio del Estado, como ya lo hemos comprobado, han sido mucho más bajos, ocupando, casi, una posición marginal en el proceso de construcción de la ciudad, en ningún caso, determinante. El Raval, en este sentido, es una excepción.

Si estamos formulando la hipótesis referida al hecho que las operaciones de “rehabilitación” están detrás e impulsan los procesos de “apropiación socio-espacial de clase”, en los que se ven implicados los sectores urbanos tradicionales dotados de una “memoria histórica” destacada, para el caso del Raval estos presupuestos no están exentos de múltiples y variadas contradicciones. Y decimos esto porque, si bien el Raval está dando muestras de un proceso rehabilitador muy intenso, lo que debería caracterizarlo, siguiendo nuestras hipótesis de partida, como lugar que está protagonizando un cambio radical en su composición de clase, al no observarse, con claridad, este tipo de fenómeno, al menos, con la evidencia esperada, nos invade la duda a la hora de reconsiderar algunos presupuestos de partida.

Sin embargo, esa duda desaparece cuando observamos que el Raval se está comportando como una realidad socio-espacial que reproduce, quizá, con mayor énfasis, lo que ya es muy habitual en los Centros Históricos. Como nos apunta

---

368 Según Pere Serra i Armengual, “Proyectar la Residencia en la Ciudad Antigua Contemporánea. Los orígenes de la intervención de Regeneración de la Ciutat Vella de Barcelona”, las viviendas rehabilitadas siguieron una progresión ascendente. De las 170 viviendas/año, entre 1988/90, pasamos a las 950, entre 1991/94, y a las 2000/3000 a partir de 1994. Por otra parte, según Joan Subirats y Joaquín Rius, “Del Chino al Raval. Cultura y transformación social en la Barcelona central”, 2006, “...En cuanto la rehabilitación de edificios, se observa una diferencia dentro del barrio...la cifra de edificios es parecida entre el norte y el sur de la calle Hospital. Sin embargo, la rehabilitación ha sido un poco más intensa en el norte, donde esta cifra representa el 49,8% de los edificios. Según estos datos, el 45,4% de los edificios del Raval han sido total o parcialmente rehabilitados”.

Y, según el Documento: “Área de rehabilitación Integrada de Ciudad Vella: Revitalización del Centro Histórico de Barcelona”, 26 de junio de 2002, experiencia seleccionada en el Concurso de Buenas Prácticas patrocinado por Dubai, en 1986 se decide poner en marcha el ARI de Ciudad Vella. Entre sus objetivos estaba fomentar la rehabilitación privada, lo que se tradujo en la intervención en 55.872 viviendas, unos 5200 edificios. Todo ello fue gestionado, a partir de 1988, por la Sociedad Mixta Municipal “*Promoció Ciutat Vella S.A.*”.

Miquel Fernández, a propósito de lo que está sucediendo en el Raval, “..el espacio urbano permite una posibilidad compleja de usos, una multiplicidad de contactos donde coexisten una serie de patrones que suponen encuentros, confrontación de diferencias, conocimiento y reconocimiento de maneras de vivir...frente a ello se despliegan técnicas disciplinarias que pretenden transformar las multitudes confusas, inútiles o peligrosas, en multiplicidades ordenadas, y su intención no es otra que organizar lo múltiple, procurarse un instrumento para recorrerlo y dominarlo, se trata de imponerle un orden”<sup>369</sup>.

Queremos resaltar, con todo esto, que el barrio del Raval, a pesar de dar muestras de un gran dinamismo como “barrio en rehabilitación”, no parece que se esté identificando como un lugar proclive a un cambio social que liquide su composición originaria de clase, optando por una mezcla en la que se compagina, no sin contradicciones, el “prestigio” con la “marginación”. Lo que, por otra parte, constituye una de las características más habituales que han distinguido al comportamiento de los Centros Históricos.

A los Centros Históricos, en efecto, como categorías espaciales, les está asediando el peligro de convertirse en ámbitos donde sólo cabe la expresión del prestigio, campos de operaciones desde los que se muestran obras singulares, espectáculos culturales, materializaciones ideológicas, en suma, que sólo en la medida en que se expresan desde este específico espacio lo asumen como suyo, reapropiándose de su historia, privatizando, como no podía ser de otra manera, su originario ser colectivo, y alejando, en contrapartida, a aquellos que han construido su esencia ciudadana. El Centro Histórico, en efecto, deja de ser ciudad para convertirse en un escenario desde el que se reclama una nueva ciudadanía desposeída del sentido de lo colectivo, implicada, por el contrario, en su más rigurosa privatización.

Pero, junto a la expresión de este “prestigio”, junto a la valoración que se hace de estos lugares históricos como “piezas” dotadas de una exclusividad de clase, nos encontramos con aquellas otras manifestaciones que lo contradicen, mostrándonos, también, en un primer plano, la cara de la miseria, la cual, asumiendo la batalla de la denuncia, se atreve a introducirse en estos espacios, forzando su presencia junto a su contrario. “Prestigio” y “marginación” en un mismo ámbito, en un intento por hacer de esta “convivencia” la razón de ser, el devenir inapelable, de estos lugares históricos. Prestigio y Marginación, en efecto, conforman, hoy día, la realidad de nuestros Centros Históricos, lo que, en cierta manera, implica el mantenimiento de aquellas caracterizaciones socio-espaciales que siempre los han distinguido, alzándose como responsables históricas de su razón de ser, es decir, la complejidad y heterogeneidad social. Como ya lo hemos comentado, “El “centro histórico” se nos presenta como un espacio que protagoniza, en principio, un doble papel, ya sea como “lugar de

---

369 Miquel Fernández, “Asaltar el Raval. Control de población y producción de plusvalías en el barrio barcelonés”. *URBS. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*. Volumen 2, número 1, páginas 51-68. 2012.

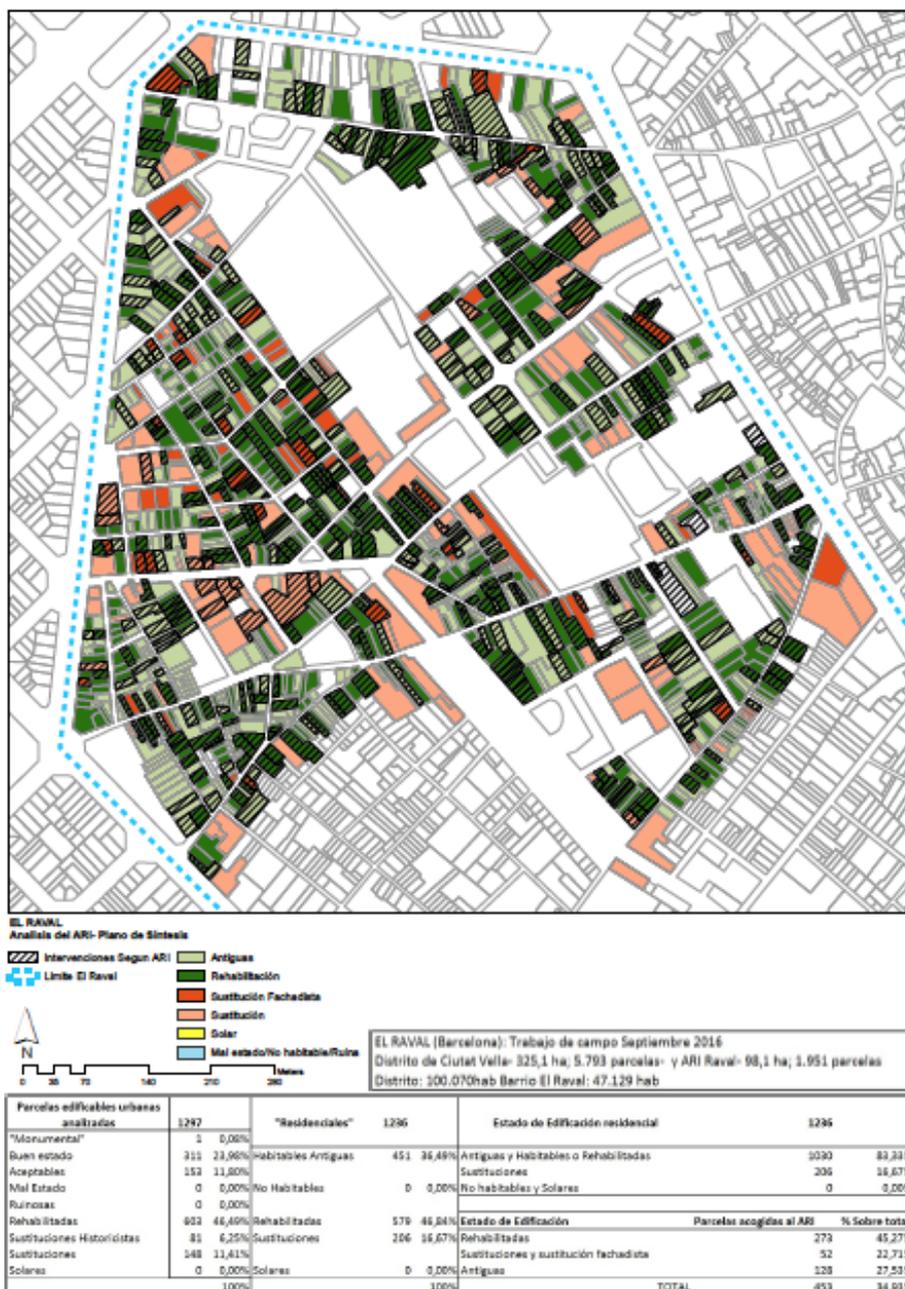


Figura 75. El Raval, Barcelona. Trabajo de Campo en el que hemos observamos que en el 16.67 % de las parcelas se han producido “demoliciones-sustituciones”, mientras que en el 46.84% han tenido lugar “rehabilitaciones”.

elite”, o como “espacio de acogida” al que se aproximan grupos sociales de bajo nivel económico, y para los que asumirlo, como su lugar de residencia, no representa otra cosa que la realización necesaria de un “tiempo de espera”, su caracterización, por tanto, como “zona de emergencia”<sup>370</sup>. Si el “centro histórico” expresa y delata cierto grado de marginación social, no lo es tanto por ser algo específico del mismo como por el hecho que tal situación ha sido pensada y programada, como tal, desde el “modelo de ciudad” propuesto. Lo que hace que el Centro Histórico se exprese como un “espacio marginado”, en un palabra, no es algo específico de él, sino consecuencia del establecimiento de pautas segregativas aplicadas a la ciudad en su conjunto”<sup>371</sup>.

El barrio del Raval, en este sentido, aunque parezca, a primera vista, que está protagonizando un proceso de cambio que está afectando a su composición social, eliminando a la población más vulnerable y aupando a la de mayores recursos económicos, lo que en realidad está sucediendo es que unas zonas están siendo objeto de apropiación por sectores sociales de alto standing, tanto en el plano económico como socio-cultural, mientras otras, quizá, comportándose como “zonas de emergencia”, mantienen un estatus de bajo nivel con lo que se oculta, quizá, una estrategia encaminada hacia la obtención de un beneficio mientras no se realice su transformación definitiva.

Las dinámicas socio-espaciales en el Raval no son muy diferentes, por no decir similares, a las que observamos, habitualmente, en los Centros Históricos. Es el caso, entre otras, de la pérdida constante de población a la que ya nos tienen acostumbrados. El Raval, en efecto, contaba con una población de unos 105.122 habitantes en 1960, perdiendo el 54% de la misma entre los años 1960-1980, albergando, a partir de entonces, a unos 48.326 habitantes. Entre 1981 y 1986 perdió 7.725 habitantes, y entre 1991 y 1996 unos 2.235. En 1996 estaban registradas en el barrio 34.871 personas<sup>372</sup>. Otros estudiosos confirman que la población del Raval es de 47.274 habitantes, de los que el 52.8% son extranjeros, 48.5% en 2017<sup>373</sup>.

---

370 Robert A. Woods and Albert J. Kennedy *The zone of emergence. Observations of the Lower Middle and Upper Working Class Communities of Boston, 1905-1914*. MIT Press, 1969. Se refieren, con esta denominación, a las zonas situadas “...inmediatamente entre la ciudad vieja y los suburbios, lo que constituye un hecho sociológico único con un significado y un atractivo claramente definidos”. Las “zonas de emergencia”, en este sentido, se configuran como un primer asiento de una población que intenta ocupar espacios urbanos poseídos de cierta “proximidad”, espacios llamado a ser “renovados” en un futuro.

371 Álvarez Mora, A. *El Mito del Centro Histórico. El Espacio del Prestigio y la Desigualdad*. Puebla, México, Universidad Iberoamericana. 2006.

372 Ver el estudio de M. Alba Sagartal, “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. Universidad de Barcelona. Nº 94 (66), 1 de agosto de 2001.

373 Ver, Cayetano de la Torre Martínez, *¿Regeneración urbana + Cultura = Gentrificación? Caso de estudio: El Raval (Barcelona)*. 2017.

Uno de los aspectos que más han sido objeto de atención, por parte de todo un elenco de investigadores, ya citados, es la cuestión referida al fenómeno de la “gentrificación”<sup>374</sup>. La autora antes citada, Alba Sargatal, argumenta que, “...el proceso de “gentrificación” en la ciudad de Barcelona merece ser considerado específicamente, ya que se ajusta al concepto de modo parcial: no son clases sociales altas las que se instalan en el centro urbano, sino una parte de las clases medias, constituidas fundamentalmente por personas jóvenes, con una edad alrededor de los treinta años, que se han incorporado al mercado de trabajo pero que no poseen una gran estabilidad laboral. Se trata de un colectivo que tal vez abandone el barrio al cabo de unos años para fijar su residencia en otro lugar, en especial si desean formar una familia. La imagen del Raval sigue siendo negativa para mucha gente de Barcelona, hecho que restringe considerablemente las posibilidades del proceso gentrificador”<sup>375</sup>. Lo que se confirma con estos argumentos es lo que ya hemos comentado anteriormente, es decir, que los Centros Históricos, y el Raval no es una excepción, acumulan contenidos que recorren una diversidad de opciones. En ellos, en efecto, pueden tener lugar fenómenos de “gentrificación”, lo que no evita su convivencia con la “marginación” y la “miseria”, bien entendido que estas últimas se mantienen en la media en que contribuyen a impulsar futuras transformaciones, procesos de “renovación urbana”, que procuren el destino final de estos lugares, es decir, su conformación en “espacios exclusivos de clase”. Y para ello, intervenciones como las que caracterizan a los procesos de “gentrificación” resultan imprescindibles.

Esta es la hipótesis que sostiene Cayetano de la Torre Martínez en su trabajo ya citado. En dicho estudio, en efecto, argumenta la cuestión a propósito del papel que ejerce la “regeneración urbana”, sobre todo, aquella que está vinculada con la “cultura”<sup>376</sup>, en el fenómeno de la “gentrificación”. Dicho autor, en efecto, se pregunta, “¿La implementación de proyectos de regeneración urbana fomenta los procesos de gentrificación del barrio el Raval?”. Para ello, hace mención a las grandes intervenciones urbanísticas que se han llevado a cabo, en los últimos años, en el Raval, tanto aquellas que han supuesto auténticos procesos de “renovación urbana-reproducción de suelo”<sup>377</sup>, como las que se han impulsado de la mano de específicos “contendores culturales”, ya citados.

---

374 Apropiación socio-espacial de los lugares urbanos tradicionales, por parte de élites vinculadas con el poder económico, cultural...etc., con la correspondiente expulsión de sus habitantes originarios. Ver, Don Mitchell, *The Right to the City Social Justice and the Fight for Public Space*. 2003.

375 M. Alba Sargatal, “Gentrificación e inmigración en los Centros Históricos. El caso del Barrio del Raval en Barcelona”. Ob. Cit.

376 Destacar, sobre todo, la Fundación MACBA que se crea en 1987. El edificio se proyecta en 1990, y se concluye en 1995, con intervenciones que incluían la rehabilitación de la Casa de la Caridad. El Centro de Cultura Contemporánea de Barcelona es el resultado de la rehabilitación de parte de la Casa Provincial de Caridad.

377 Distinguir las operaciones de “producción de suelo”, que se limitan a crear nuevos productos inmobiliarios partiendo de lo “existente no-construido”, de aquellas otras que se apoyan en lo “existente construido”, re-produciendo nueva ciudad. Son los auténticos procesos de “renovación urbana”.



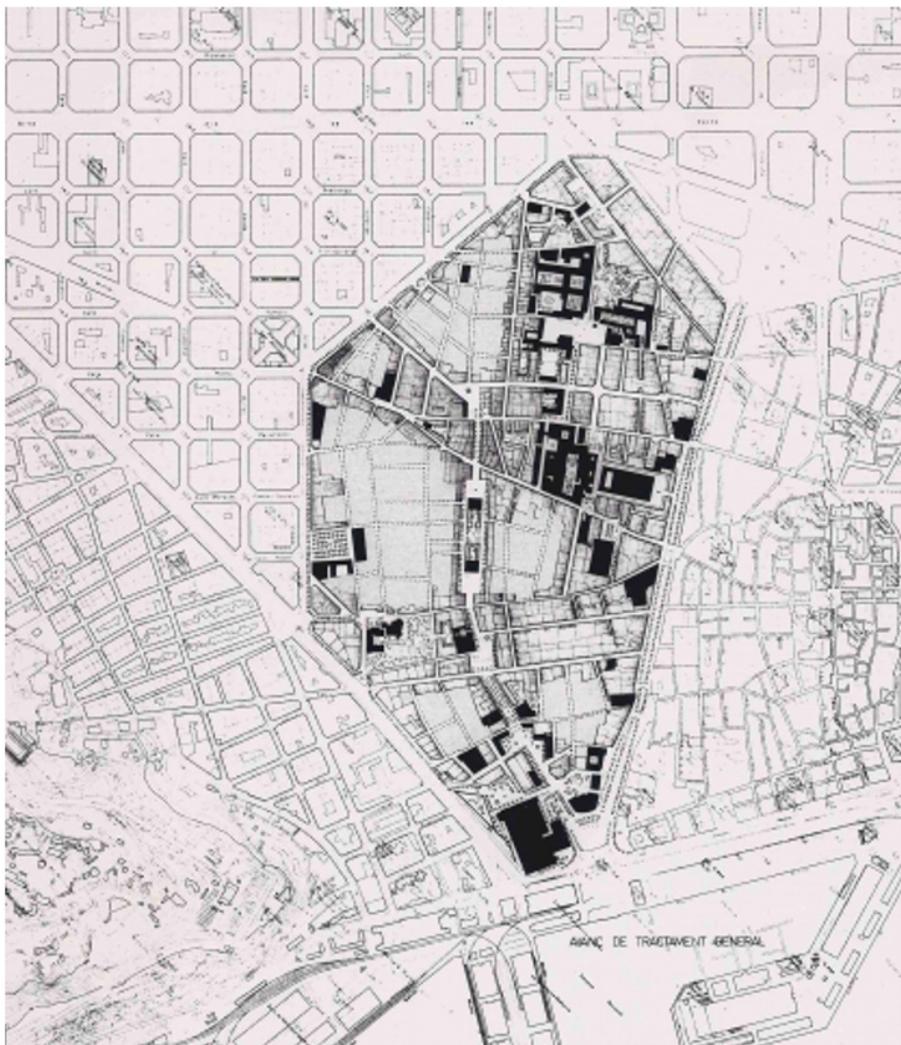


Figura 76b. PERI del Raval, 1985, y actuaciones más destacadas: Illa Robadors y Rambla, según Marina Monfort Cristobal.

Si partimos de la hipótesis que el fenómeno de la “gentrificación” se verifica observando la apropiación del espacio urbano mediante la construcción de viviendas de alto standing, al menos, no asequibles, en su mayoría, a los que más las necesitan, Martínez de la Torre argumenta, en este sentido, que, “...el precio de compra de vivienda en Ciutat Vella es de 4.792 euros/metro cuadrado, por encima de la media de Barcelona, 4355, en 2017. El alquiler es de 19.8 euros/metro cuadrado en Ciutat Vella, y de 18.3 en Barcelona”. Y refiriéndose al Raval, en concreto, “...no importa en el punto que vivas del barrio, el índice de precios

por metro cuadrado, alquiler, es bastante homogéneo, 20.62 euros/metro, en 2017”<sup>378</sup>.

El proceso de transformación del Raval comenzó a manifestarse a partir de los años ochenta del pasado siglo, mostrándose, al decir de los autores que lo han estudiado, “...como territorio predilecto de las intervenciones urbanísticas más drásticas de Europa”<sup>379</sup>. Transformaciones que, según Maria Alba Sargatal<sup>380</sup>, y refiriéndose, en concreto, a la Rambla del Raval y a la Illa Robadors, supusieron la destrucción de 62 edificios, unas 789 viviendas y 140 locales. Esto dio lugar a lo que se llamó, en un primer momento, el “Parc Central del Raval”, actualmente Rambla del Raval<sup>381</sup>. Esta “rambla” ya estaba prevista, como proyecto, en el Plan Especial de Reforma Interior del Raval, aprobado en 1985. Se trataba de un espacio público de 58 metros de ancho y 317 de largo. El proyecto estaba enmarcado en una operación urbanística de gran alcance, el “Plan Central del Raval”, que supuso la expropiación de la edificación existente, la construcción de viviendas para realojar a las familias afectadas, con los consiguientes derribos, así como la rehabilitación de los edificios del entorno de este nuevo espacio público.

Como se dice en el documento, “Área de rehabilitación Integrada de Ciudad Vella: Revitalización del Centro Histórico de Barcelona”, de 26 de junio de 2002, a propósito de la selección de esta experiencia en el Concurso de Buenas Prácticas, patrocinado por Dubai, “...la definición del carácter de la Rambla del Raval, como implantación *ex-novo*, enmarcada en un tejido urbano degradado, de la que se esperan bondades regeneradoras, ha sido una condición proyectada necesaria para abordar, en las mejores posibilidades de éxito, una operación urbanística sujeta a la temporalidad de la curación, sutura y recomposición del tejido urbano que lo envuelve”.

Antes de iniciarse la gran tarea que supuso la “rehabilitación” del barrio del Raval, por tanto, se llevaron a cabo toda una serie de operaciones urbanísticas de gran alcance, entre las que destacan la Rambla del Raval y la Illa Robadors, que no hicieron más que preparar el camino, determinar específicas tendencias, que procurasen la irreversibilidad de un proceso de apropiación socio-espacial de

378 Cayetano de la Torre Martínez, *¿Regeneración urbana + Cultura = Gentrificación?* Ob. Cit.

379 Miquel Fernández, “Asaltar el Raval. Control de población y producción de plusvalías en el barrio barcelonés”. Ob. Cit.

380 “Gentrificación e inmigración en los Centros Históricos. El caso del Barrio del Raval en Barcelona”. Ob. Cit.

381 El día de la inauguración de la Rambla del Raval (21/septiembre/2000) aparecía el siguiente titular en *El País*: “La apertura de la Rambla del Raval dispara los precios de comercios y pisos próximos”. Y en el primer párrafo: “Las placas de las calles de Cadena y de Sant Jeroni ya no aparecen en el corazón del barrio del Raval de Barcelona. Han sido sustituidas por otras: las de la nueva Rambla del Raval, un paseo de más de 300 metros de longitud por casi 60 de ancho que se inaugura hoy. La mayor operación urbanística de Ciutat Vella, de trascendencia histórica para este barrio, ya ha tenido un efecto: el alza de los precios de locales y viviendas, signo evidente de la revalorización de la zona. Han aparecido nuevos comercios y buena parte de los edificios de la flamante calle han sido ya rehabilitados”. Y esto, la subida de precios, parecía una buena noticia. Indicaba, ni más ni menos, que el barrio empezaba a coger impulso. Comentado por el Profeso Fariña Tojo en su BLOG.

clase. Primero, con la puesta en marcha de potentes operaciones de “renovación urbana”, para, más tarde, “cualificar” la “cantidad” de ciudad reproducida implementando, para ello, una política de “rehabilitación urbana”. Como nos argumenta Javier Calvo, “...entre 1984 y 1992 se diseñaron las grandes líneas de esas intervenciones, siguiendo las directrices del Plan Especial de Reforma Interior (PERI)... para el Raval Norte, menos degradado, se ideó un ‘eje cultural’ de museos...en el Raval Sur se intervino en dos fases, primero con la demolición de una parte habitada del barrio para abrir la Rambla del Raval...la segunda fase es la tristemente célebre Operación Illa Robadors, donde se destruyeron 50 edificios, 450 viviendas y 93 locales comerciales para levantar un hotel de lujo y una filмотeca...”<sup>382</sup>.

Estamos hablando, por tarta, de más de cien edificios demolidos para llevar a cabo las operaciones de la Rambla del Raval y de Illa Robadors, lo que ha implicado la liquidación de más de 1200 viviendas. Fue necesario, en este sentido, proceder a una primera “limpieza social” que allanase el camino hacia la “rehabilitación” que, a largo plazo, se estaba pensando. Bien entendido que, si bien la situación actual del barrio del Raval suscita muchas dudas con respecto a su condición como lugar objeto de apropiación por una “elite” de elevado rango social, no es menos cierto que se están implementando las condiciones, algunas ya establecidas con fuerza, para que ello se imponga. Planes, proyectos, normativas urbanísticas...etc., están allanando el camino hacia una decidida reconversión socio-espacial.

Los pasos que, hasta ahora, se han dado para hacer realidad un proceso de cambio semejante, han sido contundentes. Aprobación, en el año 1985, del PERI, Plan Especial de Reforma Interior, siguiendo las directrices marcadas, en ese sentido, por el Plan General de Ordenación Municipal, aprobado en 1976. Con dicho PERI se implementaron reajustes en la distribución de usos del suelo, facilitando aquellas reconversiones funcionales que liquidasen los restos del “espacio tradicional”<sup>383</sup> que impedían acciones semejantes. El segundo, rehabilitar los edificios menos degradados, demoliendo los más degradados

---

382 Diario El País, 2009. Blog Fariña. A continuación de la apertura de la Rambla, se acometió otra de las operaciones más discutidas: la de l’Illa Robadors. La modificación del PERI del Raval que permitiría la ejecución del proyecto, se aprobó el 28 de septiembre de 2001. El ámbito era un sector delimitado por las calles Sant Rafael, Robador, Sant Josep Oriol y la antigua calle de la Cadena. El derribo, que afectó a unos 50 edificios con un total de 450 viviendas y 93 locales comerciales, iba a permitir la construcción de un hotel de 14 plantas, oficinas, 120 viviendas protegidas y la filмотeca de la Generalitat. El proyecto global se encargó al estudio MBM (Martorell-Bohigas-Mackay) y la gestión a la empresa mixta Focivesa. Hubo numerosas protestas, sobre todo, relacionadas con la altura del hotel, que se cambió varias veces, pero el caso es que el 16 de abril de 2004 se derribó el último edificio que quedaba en pie. La demora fue debida a que el propietario del bar Ciutat Vella, de la calle San Rafael, se negaba a abandonar el inmueble por entender que la indemnización no era justa. Al final aceptó, pero hacía casi quince años que Focivesa había empezado la compra de los edificios. Las críticas fueron muy importantes y las protestas de la Taula del Raval o de la Coordinadora d’Entitats contra l’Especulació del Raval se sucedieron en contra de lo que entendían una operación especulativa. Ver Blog de José Fariña.

383 Recordemos que hemos conceptualizado el Centro Histórico como “espacio tradicional en extinción”.

mediante operaciones de “esponjamiento”<sup>384</sup>. Y el tercero, empezando por la zona norte hasta llegar a la parte central, consistiría en la apertura de una gran plaza central, lo que, transcurrido el tiempo y los proyectos sucesivos, sería la actual Rambla del Raval<sup>385</sup>.

Pero si importante fue la puesta en marcha del Plan Especial de Reforma Interior, desde el que se impulsaron concretas operaciones de “renovación urbana”, no lo fue menos, un año más tarde, en 1986, la aprobación para todo el conjunto de Ciutat Vella, Raval incluido, como Área de Rehabilitación Integrada. Dicha declaración comprometía a poner en marcha operaciones de “rehabilitación de viviendas”, en paralelo a intervenciones en los espacios públicos. Los resultados fueron elocuentes. Según cifras oficiales, se fomentó, sobre todo, la “rehabilitación privada”, viéndose afectadas unas 55.872 viviendas, 5200 edificios, todo lo cual fue gestionado por la empresa llamada Promoció Ciutat Vella S.A., una sociedad mixta municipal<sup>386</sup>.

Estas operaciones de “rehabilitación urbana” han sido estudiadas por Ana Benito Erdozain, quien ha puesto de manifiesto los mecanismos técnico-normativos utilizados con el objetivo de hacer frente a los inconvenientes que suelen surgir, en estos casos, a la hora de doblegar la voluntad de la población residente que se ve obligada a abandonar la zona objeto de “rehabilitación”. Es el caso, por ejemplo, como anota la citada autora, de la “calificación urbanística” que recae sobre las fincas que van a ser “rehabilitadas”. “La calificación urbanística de las fincas, nos dice, es de 12b “Casco Antiguo de conservación del Centro Histórico”, y una calificación patrimonial de tipo D “Bien de interés documental”. Esta calificación supone un grado de protección sobre estas fincas, pero ninguna de las fincas tiene un nivel de protección superior, que puede comprometer en mayor medida las formas de intervención sobre los elementos comunes”<sup>387</sup>. Una “protección” baja y sometida, en cualquier caso, a una interpretación que evite demasiadas “permanencias patrimoniales”, que no ponga mucho interés en la conservación total de la edificación, favoreciendo, en suma, su “reestructuración”.

384 Operaciones de “limpieza” del interior de las “manzanas”, demoliendo las “edificaciones inadecuadas”, allí existentes, para crear los ambientes propicios que pongan en valor los lugares así intervenidos El antecedente más significativo hace referencia a las intervenciones de Gustavo Giovannoni, en el Centro Histórico de Roma, mediante las técnicas del llamado “*diridamento*”. Gustavo Giovannoni, *Vecchie Città e diizia nuova*. 1913

385 Ver Blog de José Fariña, ya citado.

386 “961.619.367 euros de inversión pública, de los que más de la mitad, 515.307.778 euros, tienen repercusión directa a nivel de barrio, como vivienda pública, equipamiento de barrio, espacio público y aparcamiento; 306.183 metros cuadrados de adquisición de techo construido; 88.713 metros cuadrados de suelo liberado; 2330 viviendas públicas construidas; 259.964 metros cuadrados de nueva construcción; 48.407 metros cuadrados de rehabilitación; 138.659.502,60 euros de inversión privada en rehabilitación, que se traduce en 21.796 viviendas privadas que han tenido alguna intervención rehabilitadoras”. Ver, Área de rehabilitación integrada de Ciutat Vella: revitalización del centro histórico de Barcelona Fecha de referencia: 26-06-2002. Experiencia seleccionada en el Concurso de Buenas Prácticas patrocinado por Dubai en 2002.

387 Ana Benito Erdozain. *Análisis de las Rehabilitaciones llevadas a cabo dentro del Programa de Fincas de Alta Complejidad en el Barrio del Raval (Barcelona)*, 2014.

## VIII. DE LAS ARI A LA REGENERACIÓN URBANA. UN PROCESO DE IDA HACIA LA “REHABILITACIÓN” QUE DESEMBOCÓ EN SU PROPIA DISOLUCIÓN

Durante el periodo histórico que se identifica con el llamado “desarrollismo”<sup>388</sup>, años 50/70, cuando la ciudad, al amparo de la Ley del Suelo del 1956, fue protagonista de extensiones espaciales casi ilimitadas, al mismo tiempo que se producía una indiscriminada demolición-sustitución de sus zonas centrales, comenzó a surgir, en los ambientes profesionales más progresistas, una posición crítica frente a estos fenómenos. Se pensaba que no tenía sentido demoler el patrimonio existente en los sectores urbanos tradicionales, al mismo tiempo que se construía, masivamente, en los nuevos espacios periféricos. Pero lo que, realmente, llamaba la atención era el hecho que las grandes inversiones en vivienda, sobre todo, las ayudas oficiales comprometidas en la construcción de Viviendas de Protección Oficial<sup>389</sup>, sólo fuesen encauzadas hacia la producción de nueva ciudad, es decir, para materializar espacios periféricos, en ningún caso, para la promoción de la vivienda pública en los centros de las ciudades.

Tan importante debería haber sido, en este sentido, fomentar la construcción de nuevas viviendas en espacios periféricos, siempre que las necesidades, socialmente sentidas, se inclinasen hacia ello, como la implementación de aquellas otras políticas que atendiesen los espacios urbanos consolidados, los centros de las ciudades, y por qué no, los Conjuntos Históricos. Se estaban dando los primeros pasos, en este sentido, hacia la idea de contemplar que parte de las ayudas y subvenciones que se derivaban de los Planes Nacionales de Vivienda se aplicasen a específicas acciones encaminadas a la “rehabilitación” del “patrimonio urbano construido”.

Siguiendo el estudio realizado por Hernández Aja y Rodríguez Suarez<sup>390</sup>, en efecto, las intervenciones tendentes hacia la “rehabilitación urbana”, y con ello las subvenciones y ayudas correspondientes, fueron introduciéndose, con el paso del tiempo, en los Planes de Vivienda, a partir, sobre todo, de los años ochenta. De esta forma, se fue configurando, en la legislación sobre vivienda, el concepto de “Área de Rehabilitación Integrada”, figura jurídica adoptada para realizar dichos

---

388 No referimos a la España de los años 50/60, cuando se impulsó, hasta elevarlo a cotas extremas, el sector de la construcción como actividad económica prioritaria, única manera, para un país sin industrializar, excepto determinados territorios “periféricos”, como el País Vasco y Cataluña, de proceder a una hipotética acumulación de capital que todo “desarrollo económico” necesita, aunque, en esta ocasión, deambulase por premisas escasas de estabilidad.

389 Ver, “Orden de 27 de diciembre de 1974 por la que se determina el número de “Viviendas de Protección Oficial” que podrán ser promovidas durante el año 1975, y se dictan normas para la tramitación de las solicitudes de concesión de cupos”, *Boletín Oficial del Estado* de 1-I-75, en “Viviendas Protección Oficial. Cupo 1975”, Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, 1975.

390 Hernández Aja, A; Rodríguez Suarez, I. “De la rehabilitación a la regeneración urbana integrada”. En *Ciudades* número 20, 2017. Universidad de Valladolid.

Planes en determinados fragmentos del espacio urbano construido, sobre todo, en aquellos que estaban dotados de una riqueza patrimonial en dudoso estado de conservación.

De esta de forma, se van a ir caracterizando las formas de intervención en las zonas centrales de la ciudades, tratando de sustituirse las, hasta entonces, operaciones de “renovación urbana”<sup>391</sup> por aquellas otras que supusiesen, mediante la “rehabilitación” correspondiente, la permanencia de un “patrimonio urbano” condenado a desaparecer. Y, lo que es más importante, contemplándose, todo ello, en el marco de las Políticas Oficiales sobre Vivienda<sup>392</sup>. Las políticas estatales de rehabilitación, en este sentido, comenzaron a implementarse en el contexto de los “planes de vivienda”, “...evolucionando con las propias situaciones y perfeccionando un sistema que hasta 2013 estuvo supeditado a la política de obra nueva y que aplicó recursos reducidos a la rehabilitación edificatoria, a la reurbanización y a los equipos de gestión de las áreas”<sup>393</sup>. Estas políticas se desarrollaron con la aprobación de las primeras operaciones de ARI y con el establecimiento del marco jurídico que las regulaba. Todo ello se incorporó a los planes de vivienda, habilitando la disponibilidad de financiación para la rehabilitación de áreas.

Fue en 1979 cuando se inició, por parte del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, la elaboración de algunos estudios básicos de rehabilitación en tejidos centrales. El primer referente legal, en este sentido, fue el Real Decreto-ley 12/1980<sup>394</sup>. En dicho Decreto, la declaración de una zona ARI requería la realización de un Estudio Básico de Rehabilitación, realizado por la Dirección General de Arquitectura a petición de los entes territoriales correspondientes.

---

391 Ver, Álvarez Mora, A. *La Remodelación del Centro de Madrid*, Madrid, Editorial Ayuso, 1978.

392 “En la primera etapa (1978-1991), la intervención en áreas urbanas se regulaba de forma independiente a los planes de vivienda. Se fijaron los rasgos principales de los programas de ARI y se iniciaron las primeras operaciones financiadas por los planes de vivienda, dedicados básicamente a la financiación de obra nueva. La política estatal de vivienda evolucionó hasta su estabilización a principios de los años noventa, momento en el que el reparto competencial y las propias estructuras operativas se encontraron desarrolladas. Durante la segunda etapa (1992-2012), se sucedieron seis planes de vivienda, en los que la intervención en ARI se consolidó como un programa más dentro de los planes estatales de vivienda, adquiriendo complejidad con el desarrollo de los mismos. Desde 2013 la política de vivienda estatal da un vuelco y se determina como objetivo principal la rehabilitación, proceso que culmina con el establecimiento de un nuevo marco jurídico para la rehabilitación, tras la aprobación de la Ley 8/2013”. Ver, Hernández Aja, A; Rodríguez Suarez, I. “*De la rehabilitación a la regeneración urbana integrada*”. Ob. Cit.

393 Hernández Aja, Ob. Cit.

394 Ver, “Real Decreto-Ley 12/1980, de 26 de septiembre para impulsar las actuaciones del Estado en materia de vivienda y suelo”. *B.O. del E.* Número 238, de 3 de octubre de 1980. Por su parte, según Fariña Tojo, “En el real decreto- ley 12/1980, de 26 de septiembre, para impulsar las actuaciones del Estado en materia de vivienda y suelo, firmado por el propio Adolfo Suárez como Presidente del Gobierno, se aprobaron, no solamente diferentes sistemas de concesión de préstamos a propietarios y arrendatarios para obras de conservación sino que se extendiera la protección oficial a la rehabilitación de viviendas”. José Fariña Tojo, *Centros Históricos y Áreas de Rehabilitación Integral. Contexto legislativo*. Universidad de Cantabria, 2008.

Mediante este Decreto, por otra parte, se impulsaban actuaciones del Estado en materia de Vivienda y Suelo, estableciendo que la Protección Oficial abarcase la adquisición y preparación de suelo, preferentemente residencial, para proceder a la "rehabilitación de viviendas existentes", así como para obras de mejora que procurase, para dichas viviendas, un ahorro en el consumo energético.

La posibilidad de construir Viviendas de Protección Oficial en las zonas tradicionales de la ciudad, al menos, el desvío de las subvenciones previstas para obra nueva, en zonas periféricas, hacia la rehabilitación del patrimonio construido, entre otros, los Centros Históricos, estaba servida. Un marco legal adecuado, en teoría, estaba permitiendo, por primera vez, reinvertir, al menos, parcialmente el fenómeno indiscriminado al que, hasta entonces, estaban asistiendo nuestras ciudades. A partir de ahora, determinadas fracciones del capital destinadas a la construcción de nuevas viviendas podrían encauzarse hacia la rehabilitación.

Aún no se mencionan, en ese Decreto de 1980, las "Áreas de Rehabilitación Integrada", tan sólo, la posibilidad de proceder, mediante ayudas públicas, a la rehabilitación de viviendas existentes. En un posterior Real Decreto, el 375/1982 de 12 de febrero<sup>395</sup>, sobre "Rehabilitación de Viviendas", se establecieron nuevas medidas al respecto. En dicho Decreto se hace referencia, como no podía ser de otra manera, al anteriormente comentado, mediante el cual se introdujo la posibilidad de dotar de protección oficial a la Rehabilitación de Viviendas, hasta ahora sólo establecido para las de nueva construcción. Con este nuevo Decreto, se especificaron, con algo más de detalle, qué tipo de intervenciones, referidas a la rehabilitación, podían ser objeto de "protección oficial". Destacan, entre ellas, la mejora, sustitución o nueva instalación de ascensores, electricidad, fontanería, gas, calefacción y equipos sanitarios; seguridad del edificio; ahorro energético; tratamiento de fachadas, cubiertas y elementos singulares. Es decir, todo lo que tenía que ver con la "física" de la edificación, nada con la población que habitaba las viviendas. No se consideraron, como causas de la degradación de las mismas, las condiciones socio-económicas de dichos habitantes, como así demostró Giovanni Astengo cuando estaba redactando el Plan de la ciudad italiana de Asís<sup>396</sup>.

Todo ello, estaba dirigido a inmuebles destinados, principalmente, a viviendas, incluso, a Monumentos Histórico-Artísticos, declarados como tales, o localizados dentro de Conjuntos Históricos. En este contexto, eran objeto de rehabilitación las viviendas y los edificios completos cuyo destino principal fuese el de vivienda, tanto las encauzadas hacia el mercado libre como las acogidas a Protección Oficial, ya estuviesen en régimen de propiedad o de arrendamiento, estando condicionadas a su no declaración en estado ruinoso o fuera de ordenación

395 "En el Real Decreto 375/1982, de 12 de febrero sobre rehabilitación de viviendas, Luis Ortiz, Ministro de Obras Públicas, establece las fórmulas técnicas y financieras para que se pudiera llevar a cabo la rehabilitación, extendida en el Decreto de 1980". José fariña Tojo, Ob. Cit.

396 Ver, Astengo, Giovanni, "Assisi:Salvaguarda e Rinascita. Il Piano Regolatore Generale di Asisi e i Pian Particolareggiati". En Rev. *Urbanistica*, nº24-25. 1958.

urbanística<sup>397</sup>. Las obras de rehabilitación, por último, podían ser promovidas por sus propietarios, también, por la Comunidad de Vecinos correspondiente, si el régimen era de propiedad horizontal.

Es importante, por otro lado, lo que se establecía en dicho Decreto a propósito de las obligaciones de los arrendatarios, una vez inmersos en una operación semejante, ya que no tenían más remedio que soportar las repercusiones, sobre todo, económicas, que afectasen a sus alquileres, una vez que se hubiesen materializado las obras de rehabilitación. Se establecía, en este sentido, que “... los arrendatarios estarán obligados a soportar las repercusiones a que hubiere lugar en las rentas, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos. Si las viviendas estuviesen calificadas como de protección oficial, los arrendatarios satisfarán un incremento en la renta de hasta el doce por ciento anual del capital total invertido en las obras de rehabilitación”. Es de destacar, a su vez, lo que se establecía al comparar el importe de los préstamos que se requerían por obra nueva, o para rehabilitación, estableciéndose que, “...que el importe medio de un préstamo para la construcción de nuevas viviendas debe permitir financiar tres operaciones de rehabilitación”<sup>398</sup>.

Aunque habrá que esperar al siguiente Decreto, el 2555/1982 de 24 de septiembre, en el cual ya aparece el término “Área de Rehabilitación Integrada”, como el marco exigible para encauzar la protección oficial a las viviendas existentes, lo establecido, para tal cometido, en el Decreto que estamos reseñando, constituirá, en un futuro, parte del contenido de aquellas. Esto quiere decir que las ARI van a estar mucho más comprometidas en remediar el estado físico general de la edificación, atendiendo, sobre todo, a sus soportes, menos al interior de las viviendas y, prácticamente, excluyendo entre sus cometidos la atención a la situación social de sus habitantes, es decir, dejando en el aire el destino que pudieran tener si no se acomodaban los trabajos emprendidos a su situación económica.

En efecto, el 24 de septiembre de 1982 se publica un nuevo Decreto mediante el que se arbitraron medidas para la “Rehabilitación Integrada del Patrimonio Arquitectónico en Centros Urbanos, Núcleos Rurales y Conjuntos Histórico-Artísticos”<sup>399</sup>. Se establecía el significado y la oportunidad de poner en marcha las “Áreas de Rehabilitación Integrada”. Se decía, en efecto, que “...para

---

397 Se descartaban, en este sentido, aquellas edificaciones muy degradadas, en ruina o en estado de abandono, incluso las que pudieran presentar un estado físico aceptable, pero no cumpliendo las determinaciones establecidas en el Planeamiento Urbano, es decir, en “ruina urbanística”, en espera, todo ello, de mejores oportunidades de “aprovechamiento urbanístico”.

398 Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (BOE nº 53 de 3/3/1982). Real Decreto 375/1982, de 12 de febrero, sobre Rehabilitación de Viviendas.

399 “Real decreto 2555/1982, de 24 de septiembre, por el que se arbitran medidas para la Rehabilitación Integrada del Patrimonio Arquitectónico en Centros Urbanos, núcleos rurales y conjuntos Histórico Artísticos. Este Real Decreto tiene mucha importancia para nosotros porque en él se crean las ‘Áreas de Rehabilitación Integrada’, las célebres ARI que tanta repercusión tendrían posteriormente”. José Fariña Tojo, Ob. Cit.

recuperar aquellos Centros Urbanos y Núcleos Rurales que presentan problemas sociales y culturales específicos, y que requieran una financiación acorde con las posibilidades de las familias que en ellos residen, se considera oportuno regular el establecimiento de Áreas de Rehabilitación Integrada<sup>400</sup>. Su objetivo era resolver deficiencias de habitabilidad, carencia de equipamientos comunitarios de primera necesidad, especificando que se trataba de aquellos que hacían referencia a "espacios libres" y "zonas verdes", saneamiento, gas, electricidad... etc.

Para proceder a la declaración de un "Área de Rehabilitación Integrada", como ya lo hemos comentado, era obligatorio llevar a cabo, previamente, la realización de un Estatuto Básico de Rehabilitación, a propuesta del Ministerio, por entonces, de Obras Públicas y Urbanismo, incluyendo la declaración de ARI y su delimitación<sup>401</sup>. Ambos procedimientos, declaración y delimitación, eran imprescindibles a efectos de la Ley de Expropiación. Una vez llevado a cabo dichos procedimientos, se realizaba un Estudio Básico, con la asistencia del MOPU, a través de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, estudio que comprendía una Información sobre el Área, diagnóstico y presupuesto. Todo esto se llevaba a cabo a instancias de los Entes Territoriales interesados, aprobándolo, definitivamente, el MOPU. Las ARI podían ser promovidas por los propietarios de los edificios, o viviendas, individuales o colectivas. Cuando se trataba de viviendas de Protección Oficial, las obras de rehabilitación se consideraban como obras de mejora, pudiendo incrementarse la renta de estas viviendas.

Los Decretos que se sucedieron, después del promulgado el 24 de septiembre de 1982, apenas van a introducir variables apreciables en lo concerniente al papel a cumplir por las ARI. En el Decreto 2190/1995<sup>402</sup>, por ejemplo, el cual hacía referencia a medidas sobre "Financiación de Actuaciones Protegibles en

---

400 Presidencia del Gobierno (BOE nº 243 de 11/10/1982). Real Decreto 2555/1982, de 24 de septiembre, por el que se arbitran medidas para la Rehabilitación Integrada del Patrimonio Arquitectónico en Centros Urbanos, Núcleos Rurales y Conjuntos Histórico-Artísticos.

401 El 24 de noviembre de 1982 se dicta una orden por la que se desarrolla el real decreto 2555/1982, de 24 de septiembre, Sobre Rehabilitación Integrada del Patrimonio Arquitectónico en Centro Urbanos, Núcleos Rurales y Conjuntos Históricos Artísticos, y en la que puede leerse: "Art. 4. Declaración de Área de Rehabilitación Integrada. Aprobado el estudio básico de rehabilitación, el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, y el de Cultura, en su caso, podrán proponer al Consejo de Ministros la declaración de Área de Rehabilitación Integrada. La declaración de Área de Rehabilitación Integrada deberá definir la delimitación de la misma con expresa denominación de las calles, plazas, jardines o demás espacios que constituyen sus límites geográficos". José Fariña Tojo, Ob. Cit.

402 "José Borrell recupera los planes cuatrienales y se aprueba el real decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del Plan 1992-1995. Respecto a las Aris sigue el sistema anterior. También es de José Borrell el correspondiente al cuatrienio 1996-99 que se aprueba mediante real decreto 2190/1995, de 28 de diciembre. Intenta prolongar, con ciertas modificaciones el anterior plan, refundiendo además las disposiciones aprobadas con posterioridad. Empieza a haber novedades puesto que se habla directamente de Áreas de Rehabilitación siendo las ARI unas de ellas. Pero todavía permanecen como tales, pero ya el artículo 38 se refiere directamente a los Conjuntos Históricos y a las Áreas de Rehabilitación sin mencionar las ARIs". José Fariña Tojo, Ob. Cit.

materia de Vivienda y Suelo para el ejercicio 1996/1999”, se hacía hincapié, por lo que se refiere al ámbito de las actuaciones protegibles, a la Rehabilitación de Viviendas, de Edificios y de Áreas Urbanas en proceso de degradación, así como la adecuación del equipamiento comunitario primario. La caracterización de las áreas a intervenir, como “áreas degradadas”, va a ir sustituyendo, paulatinamente, a la primera condición que se establecía, en anteriores Decretos, como áreas que “...presentan problemas sociales y culturales específicos”. Se va a ir imponiendo, en este sentido, la condición de “vulnerabilidad” de estas áreas por encima de otras consideraciones relativas a su conceptualización como zonas históricas que tienen necesidad de mejorar su estatus de vida, y no tanto su caracterización como áreas conflictivas por su vulnerabilidad.

En este Decreto de 1995, en efecto, se concretaban, con más precisión, la participación real del Estado en su gestión y financiación, estableciéndose que quedaban excluidas de las ayudas “...la promoción, gestión, cesión y rehabilitación por el Estado de viviendas de protección oficial de interés general....las actuaciones de las Comunidades Autónomas y otros entes territoriales en materia de promoción y rehabilitación, con cargo a sus recursos”. La ARI se alejan, en este sentido, de su papel como actuaciones públicas. A los efectos de este Real Decreto, “...se entenderán como Áreas de Rehabilitación las de Rehabilitación Integrada, así como cualquier otra que, por tratarse de zonas o barrios en proceso de degradación, sea así declarada por el órgano competente de la Comunidad Autónoma, previo acuerdo del Ayuntamiento”. Insistencia, por tanto, en la condición de “área degradada” para proceder a su intervención.

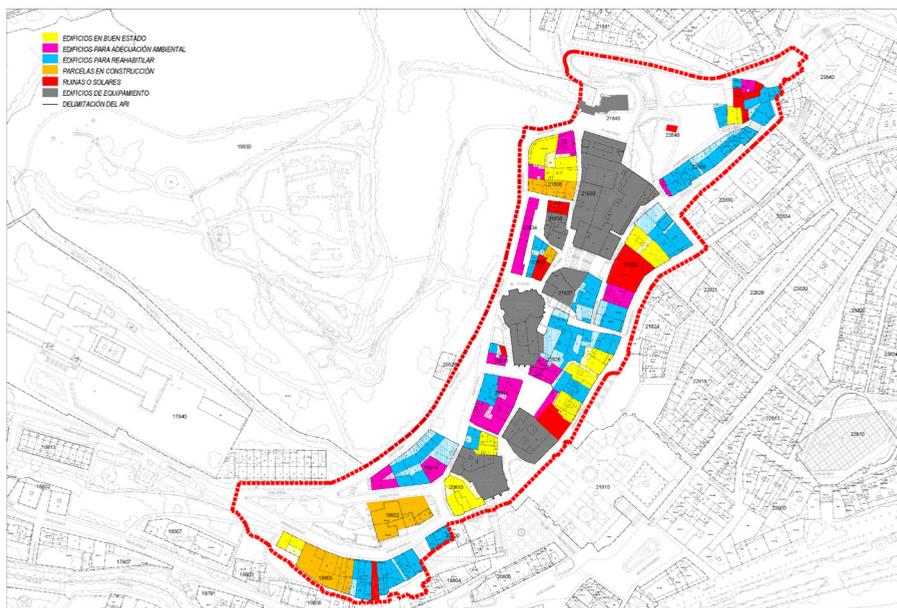


Figura 77a. Burgos. Ejemplo de delimitación de ARI, 2005.

Las ARI, sin embargo, entrarán en declive. En el Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, sobre "Medidas de Financiación de Actuaciones Protegibles en materia de Vivienda...", en su artículo 7, se dice que, "...el régimen de protección comprenderá las actuaciones de rehabilitación, tanto de viviendas individuales, fomen o no parte de un edificio, como de edificios completos, sean en ambos

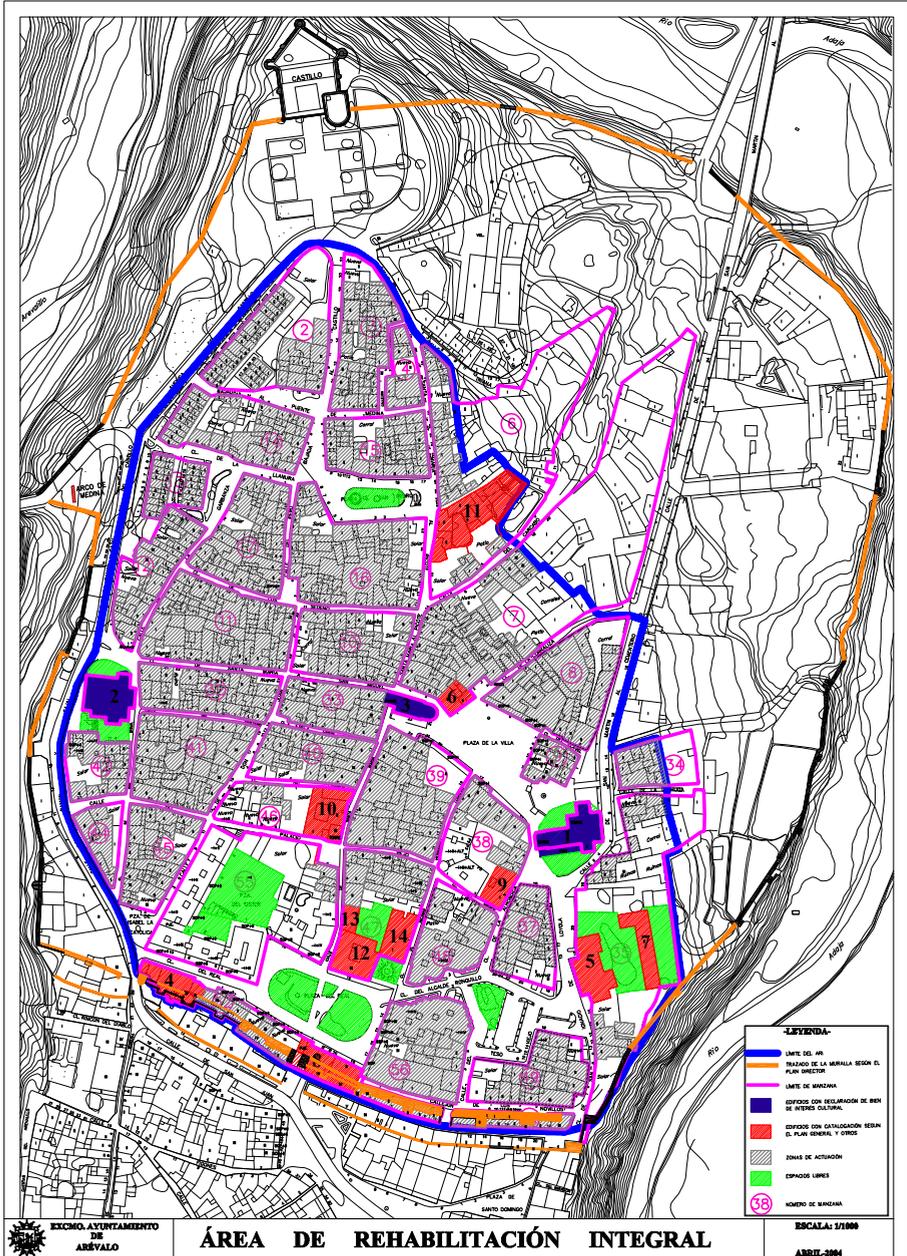


Figura 77b. Arévalo. Ejemplo de delimitación de ARI, 2004.

casos libres o acogidos a cualquier régimen de protección, se encuentren o no incluidos en Áreas de Rehabilitación Integrada, previstas en el Capítulo III del Real Decreto 2329/1983 de 28 de julio...<sup>403</sup>. Según esto, las ARI comienzan a no ser imprescindibles para proceder a un proceso de recuperación patrimonial. Por su parte, en el Decreto 224/1989, de 3 de marzo<sup>404</sup>, se dice, refiriéndose a la financiación de estas operaciones: "...la financiación cualificada...se destinará con preferencia a aquellas actuaciones en las que se supriman las barreras arquitectónicas que dificulten el acceso a las personas con minusvalía a dichas viviendas y cumpliendo lo establecido en la normativa aplicable en la materia, y asimismo a la rehabilitación de viviendas o inmuebles que hayan sido declarados monumentos o se encuentren comprendidas en Conjuntos Históricos". Las ARI constituyen una figura más, pero no parecen imprescindibles para proceder a la recuperación del patrimonio residencial, ya que ello puede encauzarse por otros medios, como la condición de monumento, o estar catalogado el bien, así como por su pertenencia, como señala el Decreto, a un Conjunto Histórico<sup>405</sup>.

Unos años más tarde, por Decreto 801/2005, de 1 de julio<sup>406</sup>, Decreto por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda en "Áreas de Rehabilitación Integrada", desaparecen completamente del texto legislativo, apareciendo en su lugar las "Áreas de Rehabilitación Integral", no Integrada, y las "Áreas de Rehabilitación de Centros Históricos". Con respecto a estas nuevas áreas, se dice que "...se entenderán como Áreas de Rehabilitación Integral los tejidos urbanos, zonas de los mismos, o barrios en proceso de degradación física, social o ambiental, así declaradas por las Comunidades Autónomas...y acogidas a las ayudas económicas correspondientes mediante acuerdo de la Comisión Bilateral de seguimiento.... Se considerarán acciones de actuación preferente aquellas que vayan dirigidas a la erradicación del chabolismo y de la infravivienda y estén acompañadas de actuaciones integrales de desarrollo social y económica en el territorio". Lo que

403 Citado por Fariña Tojo. Ob. Cit.

404 Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda.

405 Así se establece, a su vez, en la *Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español*, que en su Artículo veinte dice que "...La declaración de un Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, como Bienes de Interés Cultural, determinará la obligación para el Municipio o Municipios en que se encontraren de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla en todo caso las exigencias en esta Ley establecidas. El Plan a que se refiere el apartado anterior establecerá para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello. Igualmente contemplará las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas".

406 Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda. BOE núm. 166, de 13 de julio de 2005. Ministerio de Vivienda. BOE-A-2005-12049. "En el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, las Áreas de Rehabilitación Integrada desaparecen completamente del texto legislativo. Aparecen, en cambio, las Áreas de Rehabilitación Integral y las Áreas de Rehabilitación de centros históricos". José Fariña Tojo, Ob. Cit.

se acerca más al concepto originario de ARI son las Áreas de Rehabilitación de Centros Históricos. Que son, según ese mismo Decreto, "...los núcleos urbanos y ciudades históricas declaradas, o no, como Bienes de Interés Cultural, o categoría similar de la legislación autonómica y aquellos que tengan incoado expediente, previo acuerdo con el Ayuntamiento afectado".

Nada que ver, por tanto, con aquella idea originaria que planteaba reconducir parte de las ayudas que se recibían, únicamente, para la construcción de viviendas de nueva planta, hacia aquellos otros procesos inmobiliarios implicados en la mejora de la vivienda existente, sobre todo, de aquellas que se localizaban en los centros tradicionales, no sólo para evitar su degradación sino, incluso, su demolición y sustitución por productos inmobiliarios más rentables.

### **Madrid. Una experiencia paralela a las ARI a través de los llamados "Programas de Intervención Preferente"**

Resulta interesante reseñar cómo, en paralelo al desarrollo legislativo empeñado en la elaboración de normativas que establecían el contenido de las ARI, su ejecución y financiación, se llevaron a cabo en Madrid, por iniciativa municipal, experiencias concretas para rehabilitar algunos barrios centrales de dicha ciudad. No fueron denominadas como Áreas de Rehabilitación Integrada, pero sus cometidos compartían aspectos comunes con aquellas.

Se trataba de experiencias cuyos objetivos estaban centrados en abordar cuestiones de "rehabilitación integrada", aunque dicho término, decimos, no aparezca, como tal, en sus presupuestos metodológicos. De lo que se trataba, realmente, era de poner en marcha el "Plan de Rehabilitación del Centro de Madrid"<sup>407</sup>, que fue aprobado en 1987. Este plan preveía la puesta en marcha de tres "Programas de Intervención Preferente"<sup>408</sup>, algo similar a lo que, por los mismos años, se estaba legislando, desde el Estado, como "Áreas de Rehabilitación Integrada". Uno de dichos "Programas de Intervención Preferente" abordó, como objeto de intervención, el barrio de Lavapiés.

Estos "programas" fueron redactados para aplicarse a sectores urbanos que se caracterizaban por su elevado deterioro, alta densidad de población y vivienda, bajo nivel económico de sus habitantes, envejecimiento de un importante porcentaje de su población, elevado índice de infravivienda y deficiencias de equipamientos, zonas verdes e infraestructuras básicas. Es decir, características,

407 El Plan de Rehabilitación del Centro de Madrid (1988-1990), consideraba 4.538 edificios, de los cuales 2.031 se encontraban en los barrios de Malasaña, Lavapiés, sur de Palacio, Sureste y Centro de Justicia, lo que supone que, en estas áreas, 20.350 viviendas estaban situadas en barrios muy degradados físicamente, también, con un muy alto nivel de vulnerabilidad social. Ver, González González, Francisco Javier. "De las áreas de rehabilitación preferente (ARP) al plan estratégico de regeneración urbana de Madrid". En Rev. *Ciudades, Comunidades e Territorios*, 42/2021. ISCTE, Instituto Universitario de Lisboa.

408 Ver, *Programa de Intervención Preferente. Lavapiés-Amparo*. Madrid. Empresa Municipal de la Vivienda de Madrid. Diciembre 1988.

todas ellas, que han distinguido, desde tiempos pasados, las dinámicas de los Centros Históricos. El problema que se planteaba no era sólo el reconocimiento de esta situación, sino comprender, ante todo, las causas de la misma. El dilema, por tanto, estaba servido, es decir, comprobar si estas causas eran consecuencia de una manera concreta de proceder al proceso de construcción de la ciudad, a la manera de “planificar” su desarrollo espacial, o tan sólo a “especificidades irremediables”, y consustanciales, que se desarrollaban en estos lugares históricos. Fuesen una u otras las causas del deterioro, lo que sí quedó muy claro fue el hecho de que las alternativas al mismo se abordaron, en general, sin proceder a cambios sustanciales en el “modelo de desarrollo urbano”<sup>409</sup> al que respondía la ciudad en la que se integraba el Centro Histórico tratado a tal efecto.

Con esto queremos decir que, aunque los presupuestos iniciales, de cara a hacer frente al deterioro citado, estaban planteados con todo rigor, no así los caminos emprendidos, a posteriori, que pudieran desembocar en una recuperación real de dichos lugares, entendida ésta como la puesta en valor de unos ámbitos espaciales con la que se procurase hacer frente a parte de las contradicciones que afectaban a toda la ciudad, no sólo al Centro Histórico. Se abandonaron, por tanto, aquellas posiciones que entendían que el Centro Histórico era sólo parte de un territorio más amplio, para dar paso a aquellas otras que comienzan a apostar por la particularidad de estos espacios, marginándolos del resto de la ciudad para proceder a un “tratamiento urbanístico” especializado y exclusivo.

Estas posiciones, que apostaban por la particularización de los problemas del Centro Histórico, desembocaron, también, en alternativas marginales que no sólo no se interesaban por la ciudad en su conjunto, sino que, y esto es lo más preocupante, contribuían a crear “espacios selectivos”, implicados con dichos lugares, que no hacían más que agravar los problemas y contradicciones que arrastraba la entidad urbanística a la que pertenecían. Y todo esto, aunque pudiese parecer que se estaban solucionando, con estas “alternativas particularizadas” al Centro Histórico, las contradicciones que presentaban estos lugares.

Estas aparentes alternativas que se estaban ofreciendo se deducían, en un principio, del tipo de consideraciones analíticas a las que se les prestaba más atención de cara al conocimiento de los problemas directamente implicados con el deterioro que presentaban. En este caso de Lavapiés, por ejemplo, se analizaron cuestiones como la “habitabilidad” la “infravivienda”, “nivel económico” de los habitantes, “tipologías” y “densidad”...etc. Se estudiaron, por tanto, las grandes contradicciones que presentaba este sector, pero sin abordar las causas de las mismas, aunque, eso sí, ofreciendo alternativas concretas. Se plantearon conclusiones, por ejemplo, que hacían referencia al hecho de que en las, aproximadamente, ocho hectáreas que comprendía esta zona de Lavapiés, el 87% de toda la superficie estaba ocupada por la edificación, y tan sólo el

---

409 Ver, Álvarez Mora, A. “Modelos de Desarrollo Urbano. De la Ciudad Compacta al Metropolitano Disperso”. En, *Ciudad, Territorio y Patrimonio, Materiales de Investigación II*. Puebla. Universidad Iberoamericana de Puebla. México. 2004

13% se correspondía con "patios libres", lo que delataba una alta densidad de ocupación; que el 91% de la superficie edificada se dedicaba a la residencia, el 4% a las dotaciones y el 2% a las actividades terciarias; con una densidad de casi 400 viviendas/hectárea, equivalente a unos 700 habitantes/hectárea, teniendo en cuenta que el barrio contaba con casi 6000 habitantes; que la mitad de la población tenía más de 45 años, superando los 65 el 23%, y sólo el 13% eran menores de 18 años; que el 14% de las viviendas podían calificarse de "infraviviendas", ya que no alcanzaban los 25 metros cuadrados<sup>410</sup>.

A pesar de este tipo de análisis, comprometido, en principio, con la intención de detectar las causas que estaban detrás del deterioro, tanto físico, social y económico, que estaba sufriendo la zona en cuestión, los problemas que, realmente, se atacaban hacían referencia, sobre todo, a "deficiencias técnicas", es decir, al deterioro físico detectado, pero sin hacer frente a su razón de ser. Se interesaban, sobre todo, por las "deficiencias técnicas" de cada edificio o vivienda, también, de la situación socio-económica de sus habitantes, aunque más para conocer sus posibilidades frente a la rehabilitación emprendida, sin olvidar aquellos otros problemas que mostraban los "espacios libres públicos", o los relativos al tipo de gestión a poner en marcha para materializar las propuestas, incluso la adquisición, por parte de las administraciones públicas, de los edificios que requerían intervenciones de este tipo. Pero, como decimos, en ningún momento se abordaron las causas de este deterioro, de modo que se intentaba solucionarlo sin poner en crisis las razones estructurales del mismo.

Las propuestas alternativas que se plantearon para este sector de Lavapiés, abordaron cuestiones que hacían referencia a mejoras en las condiciones físicas, también ambientales, de los espacios públicos, con especial atención en mejorar la movilidad, incrementando los aparcamientos, sistematizando el viario, abriendo nuevas calles o reordenando nuevas plazas. Los objetivos marcados, en este sentido, fueron "...conservar la trama urbana, reducir la densidad de población, resolver problemas de tráfico y aparcamientos, también la accesibilidad, crear nuevas plazas públicas o reestructuras algunas existentes, proponer nuevos patios interiores de manzana que permitiesen aparcamientos subterráneos..."<sup>411</sup>. Se eliminaron, en proyecto, 441 infraviviendas, pasándose, en realidad, de 1605 existentes a 1359. Se proyectaron reestructurar unas 853 viviendas, lo que suponía reducirlas a 553. Las viviendas existentes, por tanto, disminuían tras la intervención.

El problema que vemos, de cara a las consecuencias que pueden derivarse de estas alternativas, es que no se aplicaron al resto de la ciudad, al menos no se aplicaron a aquellas zonas que se alzaban como responsables de estos problemas que afectaban a los tejidos urbanos históricos. Se disminuyeron las viviendas existentes en estos lugares históricos con el objetivo, se decía, de

410 Datos obtenidos del *Programa de Intervención Preferente. Lavapiés-Amparo*. Ob. Cit.

411 *Programa de Intervención Preferente. Lavapiés-Amparo*. Madrid. Empresa Municipal de la Vivienda de Madrid. Diciembre 1988.

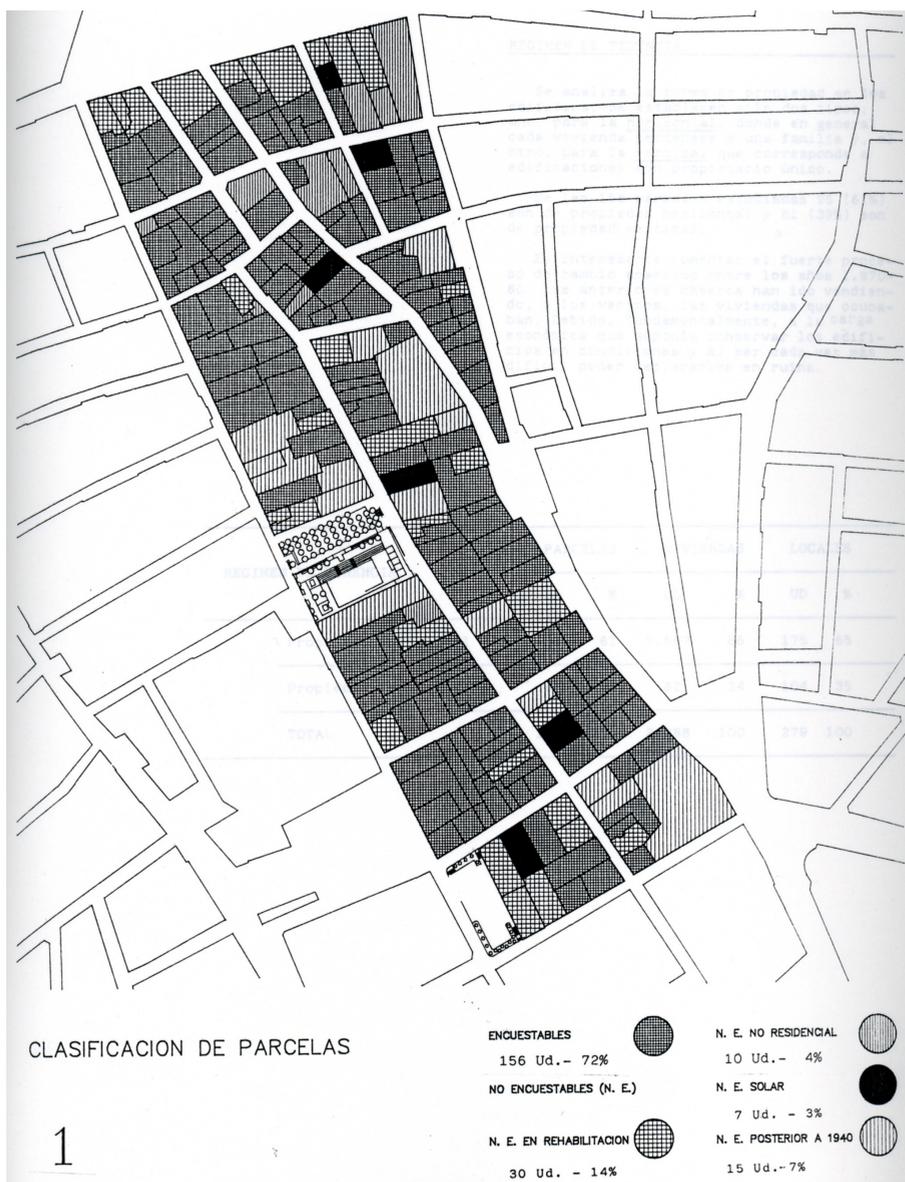


Figura 78a. Madrid. Programa de Intervención Preferente en Lavapiés. 1988.

descongestionarlos, pero la ciudad, en su conjunto, continuaba densificándose. Se aplicaron medidas de mejoramiento a unos sectores concretos de la ciudad, a los más tradicionales, mientras el resto se sometía a aquellas otras que cultivaban contradicciones por venir. Eran medidas, por otro lado, que expresaban preocupaciones físico-técnicas más que sociales, obviando aquellas otras que pudiesen tener repercusiones en la puesta en crisis del “modelo de la

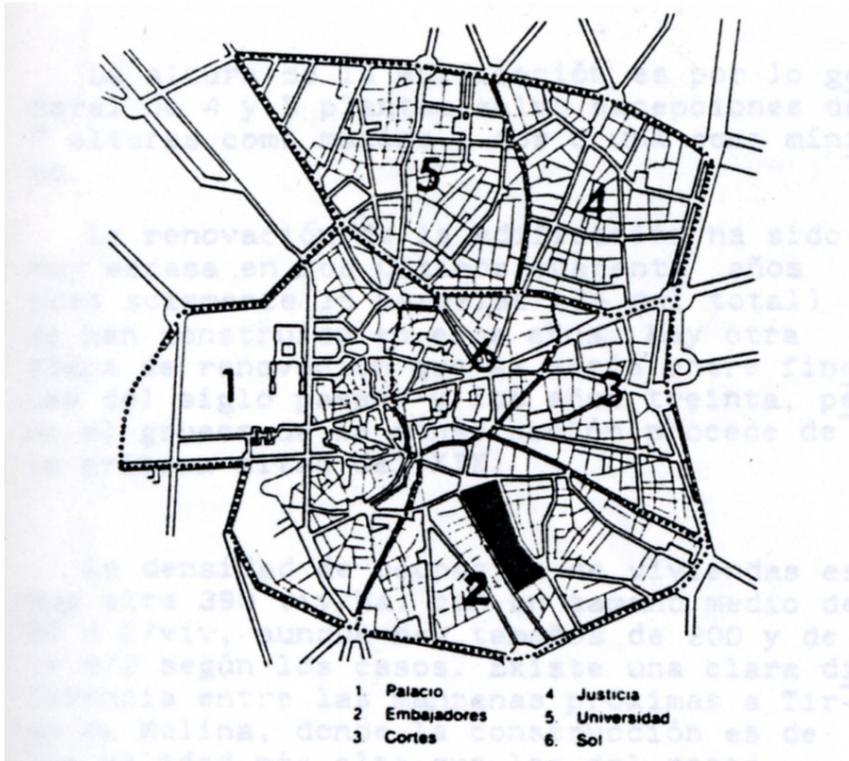


Figura 78b. Madrid. Ubicación del programa de Intervención Preferente en Lavapiés en el centro de Madrid. 1988.

renta"<sup>412</sup>. Lo que se planteaba, o se deducía, de este tipo de intervenciones era todo lo contrario, es decir, su consolidación como lugares donde se realizaba el citado "modelo", des-dotándolos de su condición de "espacios complejos-no dominados"<sup>413</sup>.

Aunque este estudio, sobre el barrio madrileño de Lavapiés, se planteó más en un plano teórico que con la intención de llevarlo a cabo, no dejó de ser una propuesta posible, propuesta que nos muestra esa insistente voluntad por tratar los problemas del Centro Histórico al margen de lo que sucede en el resto de la ciudad.

412 En ningún momento se abordaron las cuestiones que hacían referencia a la responsabilidad del "modelo urbano de la renta del suelo" en las "patologías" observadas, dejando intactas las contradicciones urbanísticas presentes en la zona intervenida. Ver, Campos Venuti, G. *La Administración del Urbanismo*, Barcelona, 1971.

413 El "espacio tradicional" se distingue por ser un "espacio complejo no dominado", es decir, que ofrece resistencia a las intervenciones que lo atacan con el objetivo de procurar su desagregación socio-espacial, romper su compacidad, e imponerle una "zonificación" que lo convierta en "centro", con la consiguiente pérdida de sus efectivos demográfico, actividades y formas de vida populares. Ver, Álvarez Mora, A. "La Ciudad como Patrimonio y la Cuestión de los Centros Históricos", en *Reflexiones Urbanísticas. Un pensamiento de clase para el entendimiento de la ciudad*. Valladolid, Instituto Universitario de Urbanística, 2019.

## ¿Cuáles fueron los resultados derivados de la implementación de las Áreas de Rehabilitación Integrada?

En un estudio coordinado por el Profesor Hernández Aja, “Evolución de las políticas de rehabilitación en Áreas de Rehabilitación Integrada en España (1978-2012)”<sup>414</sup>, se analizan, con rigor, las políticas urbanas que han orientado la aplicación de las ARI en el conjunto del Estado Español. Dicho estudio concluye estableciendo que, “... a pesar de la complejidad de los programas de ARI y de la dilatada experiencia en su gestión, éstos supusieron una parte muy poco significativa de la inversión pública ejecutada en el periodo estudiado. Si comparamos los objetivos convenidos para los programas de rehabilitación de áreas con el total de objetivos previstos por los convenios entre 1992 y 2012, éstos suponen solamente un 6,1 % respecto al total. Si la comparación se establece respecto al total de la producción inmobiliaria del periodo, los programas de ARI sólo supusieron un 1,79 % del total de viviendas ejecutadas entre 1992 y 2012”. Un impacto, por tanto, muy poco significativo, a pesar de la amplia atención de que fueron objeto estos programas, y de los numerosos Decretos que las han sostenido.

Según el mismo autor, Agustín Hernández, junto con Iván Rodríguez Suárez, en el trabajo titulado, ya citado, “De la rehabilitación a la regeneración urbana integrada”<sup>415</sup>, dicen lo siguiente: “La rehabilitación aislada supuso sólo un 25,8% del total de los objetivos convenidos (en número de viviendas, siendo su impacto económico mucho menor) de los planes estatales de vivienda del periodo 1992-2012 y la rehabilitación de áreas urbanas sólo el 5,6%. Si la comparación se estableciese con la producción inmobiliaria total del periodo, la rehabilitación en áreas urbanas fue marginal y supuso sólo un 1,8% del total. El resultado fue que el país perdió la oportunidad de regenerar sus barrios y ciudades y no será fácil hacerlo en unos momentos en los que se prevén estrictos límites presupuestarios”.

Al final, las ARI no tuvieron más remedio que dejar de existir, al menos, desde su condición como instrumentos para hacer frente a la recuperación del patrimonio residencial existente, ya que, a pesar de sus intenciones por interponer, o entrar en competencia, con la “obra nueva”, siguió siendo esta última la que marco el ritmo inmobiliario. Recordemos, en este sentido, que en el año 2006 se construyeron, en el conjunto del Estado, en torno a las 737.186 nuevas viviendas, mientras las viviendas rehabilitadas fueron un total de 23.128. Los años siguientes, sin alcanzar esas astronómicas cifras, sí se mantuvo, prácticamente, la misma proporción entre la producción de “nuevas viviendas” y las “rehabilitadas”. Lo que mostraba que las cosas no habían cambiado demasiado. En enero de 2011, por ejemplo, se construyen 10.310 nuevas viviendas, mientras

414 Hernández Aja, A. “Evolución de las políticas de rehabilitación en Áreas de Rehabilitación Integrada en España (1978-2012)”. En, *Informes de la Construcción*, CSIC, 2015.

415 Hernández Aja, A; Rodríguez Suarez, I. “De la rehabilitación a la regeneración urbana integrada”. En *Ciudades*, número 20, 2017. Universidad de Valladolid.

las rehabilitadas fueron 881; en enero de 2012 4745 nuevas viviendas, frente a las 337 rehabilitadas; en julio de 2013, 2777 nuevas viviendas, 490 rehabilitadas; en todo el año 2014, 33.643 nuevas viviendas, frente a las 6065 rehabilitadas; y en el año 2016, por último, fueron 55.821 las viviendas construidas de nueva planta, mientras las rehabilitadas alcanzaron la cifra de 7645<sup>416</sup>.

Las supuestas políticas encaminadas a promover la rehabilitación residencial, a pesar del fracaso no reconocido, se han visto, de nuevo, impulsadas con la aprobación de la Ley 8/2013<sup>417</sup>, con la cual se pretende concentrar, en un mismo texto legal, acciones tan contradictorias entre sí como la Rehabilitación, la Regeneración y la Renovación urbanas<sup>418</sup>. Desde 2013, en efecto, la política de vivienda estatal da un vuelco y se determina como objetivo principal la rehabilitación, aunque complementada con las otras dos operaciones que mencionamos.

La pregunta que nos hacemos es si la actual "Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas"<sup>419</sup>, es el marco adecuado para proceder a una alternativa que implique priorizar la "rehabilitación", como

---

416 Hemos consultado, a tal efecto, los Boletines del "Observatorio de Vivienda y Suelo" que edita el Ministerio de Fomento. Hemos consultado los años 2012, 2014, 2015, 2016, 2017.

417 Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. B.O.E, Núm.153 Jueves 27 de junio de 2013 Sec. I. Pág. 47964

418 En la ponencia presentada, junto con Francisco Valverde, en 2018, en el 56 ICA Congreso Internacional de Americanistas, celebrado en Salamanca, y titulada "La Regeneración Urbana como estrategia de clase. Las conexiones europeo-americanas a debate", decíamos, los siguientes: "...al hablar de Regeneración Urbana nos estamos refiriendo a una manera de intervenir en la ciudad con el objetivo de transformar sus ámbitos tradicionales, constituyendo una condición sine qua non, para ello, la desposesión socio-espacial previa que elimine, por demolición-sustitución de lo existente construido, los contenidos, originariamente populares, de las zonas afectadas, es decir, el "espacio social" que las identifica. Sus efectos y consecuencias, así como los presupuestos de los que parte, tienen claras repercusiones sociales, económicas y políticas. No se trata, en este sentido, de "operaciones urbanísticas", enmarcadas, sin más, en un contexto disciplinar que se presenta aséptico, o neutro, sin que aflore ninguna componente de clase...la "regeneración urbana" emerge, en nuestro tiempo, como la expresión que ha adoptado la práctica actual del Urbanismo, responsabilizándose de la Ordenación Urbanística de la Ciudad...esto quiere decir que cuando observamos un proceso de demolición, total o parcial, incluso, la conservación formal, por restitución de algunas de sus partes, del caserío existente, de antiguas instalaciones industriales, de estaciones e instalaciones ferroviarias, de instituciones religiosas, militares, colegios, mercados tradicionales...etc., y su sustitución por viviendas de lujo, "superficies comerciales", entidades financieras, espacios de ocio y consumo, lugares terciarios, en suma, no se está produciendo, únicamente, un cambio en un lugar concreto de la ciudad.

Se está procediendo a una nueva manera de entender la apropiación del espacio urbano mediante un proyecto de ciudad que se gesta desde las operaciones de "regeneración urbana" que se están emprendiendo...ahora, "planificar" es "regenerar", lo que significa eliminar conflictos latentes que impiden el comportamiento específico de los espacios tradicionales como "espacios de renta". Conflictos funcionales que dificultan el desarrollo de la actividad económica "adecuada"; sociales, en cuanto una población, generalmente, de escasos recursos se asienta en un lugar que no corresponde al nivel de renta que se desea imponer; políticos, en la medida en que el "orden" que se requiere no es compatible con la "complejidad" propia del "espacio tradicional" sobre el que pesa su desaparición."

419 Ya ha queda suficientemente comentada esta Ley en el capítulo de este libro dedicado a "Una Legislación que sanciona a los Centros Históricos como "espacios tradicionales" extintos".

práctica inmobiliaria extendida a todo el territorio de la ciudad, o impulsar a esta última, aún más, como el acompañante de lujo de la “gran promoción”<sup>420</sup>.

Nuestra hipótesis es que al no apostar esta Ley por un cambio en el “modelo inmobiliario” actual, que elevase la Rehabilitación a su condición de marco de referencia obligado, y no a mera comparsa con la que se intenta justificar hipotéticas recuperaciones patrimoniales, nuestra hipótesis, decimos, es que sin un cambio en el modelo urbano que apuesta prioritariamente, hasta el momento, por la producción de nuevas viviendas, a la Rehabilitación sólo le cabe ejercer como la acción de lujo que acompaña, casi de manera testimonial, la práctica de la gran promoción.

---

420 “La Rehabilitación es una elección cultural y económica, también política, y una manera diferente de conducir el desarrollo de la ciudad. No se puede decir que el objetivo de la Rehabilitación se afirme como espontáneo, o que pueda ser considerado como un programa más, entre otros, para ordenar la ciudad”.

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

## CONCLUSIONES

La primera cuestión a plantear, como conclusión de este trabajo, tal y como ha sido argumentada a lo largo del mismo, aunque derivada, sobre todo, de reflexiones de más largo alcance que me han ocupado más de cincuenta años dedicado al conocimiento de los Centros Históricos, es que estos ámbitos no son más que el resultado final de un largo proceso que ha ido impulsando la “extinción del espacio tradicional”.

Atrevida aseveración, pensamos, pero con ello queremos decir que la denominación “Conjunto-Centro-Histórico” resulta no tanto de una herencia vinculada con un preciso concepto que la historia se ha encargado de sancionar, no se trata de la “ciudad antigua”, menos aún, de la “ciudad medieval heredada”, sino del espacio que ha resultado de la negación, liquidación y eliminación de estas últimas.

De la “ciudad medieval” hemos heredado su condición de “espacio tradicional”, es decir, un “espacio complejo” que se distinguía por su “compacidad”, por su condición de “espacio no zonificado”, donde prevalecía la mezcla de funciones, actividades y población, sin separaciones ni distanciamientos. El “espacio tradicional”, en una palabra, era un “espacio heterogéneo y multifuncional”.

Este tipo de espacio fue el que comenzó a ser cuestionado, por el capital, en los inicios de la industrialización, reclamando una “ciudad segregada”, los “medios de producción” por un lado, la “fuerza de trabajo”, por otro. Proceso que ha durado hasta nuestros días, y del que todavía se siguen sintiendo sus efectos, comenzando a dejar sus improntas en el espacio con el que se encontró el capital, es decir, en el “espacio tradicional”.

Este “espacio tradicional, de herencia medieval, es el que nos ha legado la historia, el que ha llegado a nuestros días, y al que hemos convertido, desde una concreta práctica urbanística, la preocupada, en teoría, por la conservación de los bienes culturales, en Centro Histórico.

Pero, a estas alturas, se trata de un espacio desnaturalizado, ausente de su innata complejidad, la cual se ha ido eliminando paulatinamente, en función de concretos procesos de “renovación urbana” que han ido procurando su reconversión en “centro”, aunque el lenguaje técnico nos de a entender, con la denominación de “centro histórico”, que se está recuperando lo que, irremediablemente, ha cambiado de sentido.

Ahora bien, la transformación del “espacio tradicional” en “centro histórico” no se está produciendo sin resistencia, ya que no es fácil empeñarse en la eliminación de la “complejidad” que le caracteriza. El Centro Histórico se presenta, en este sentido, como un espacio ausente de “complejidad”, completamente simplificado, donde las interrelaciones sociales que identificaban al “espacio tradicional” han dado paso a una ocupación del mismo donde impera la

exclusividad de clase, su condición de espacio selectivo y excluyente, y donde su originaria multifuncionalidad se ha convertido en un panorama monotemático. Escenario para ser visitado, consumido por el turismo, objeto de posesión por aquellos que pueden “restaurar” su patrimonio residencial originario, o instaurar nuevos complejos habitacionales en un ambiente de privilegio...etc., todo ello, conforma un contexto urbano que nada tiene que ver con el “espacio tradicional” del que se ha partido.

Lo que hoy día se denomina como Centro Histórico, por tanto, no es más que el resultado de la liquidación del “espacio tradicional” heredado.

Teniendo en cuenta todas estas reflexiones, podemos decir, como argumentos básicos que han orientado nuestras hipótesis, a propósito del comportamiento de los Centros Históricos en España, que son dos, como mínimo, los presupuestos que lo sustentan. Uno de ellos hace referencia a la consideración de los Centros Históricos como ámbitos que no gozan de independencia, diríamos, espacio-funcional, es decir, que no se pueden entender más que en su relación con la ciudad y el territorio al que pertenecen y en el que se integran. Es el comportamiento del territorio-ciudad, la manera de proceder a su proceso de producción espacial, lo que determina, a su vez, aquel otro que configura el devenir de los Centros Históricos. Un segundo argumento, se refiere al comportamiento específico que observamos en estos últimos, es decir, a las formas que adoptan los procesos de “reproducción de suelo” que encauzan y perfilan las prácticas constructivas más habituales con las que se expresan las transformaciones socio-espaciales que se producen en dichos ámbitos tradicionales. Procesos de “reproducción de suelo” que, a su vez, constituyen una respuesta a las exigencias que la ciudad impone a estos lugares. Por eso hablamos de “reciprocidades” Ciudad-Centros Históricos, porque de la precisa relación dialéctica que se produce entre ambas categorías espaciales se deducen las razones que están detrás de los comportamientos de los “lugares centrales”, en nuestro caso, de los Centros Históricos.

Por lo que se refiere a esa relación Centro Histórico-Ciudad, hemos observado, en general, una actividad inmobiliaria, en territorios urbanos fuera de los ámbitos concretos de los Centros Históricos, significativamente muy intensa, “extensiones cuantitativas” que contrastan con las “cualidades espaciales exclusivas” que se desarrollan en el marco específico de los Centros Históricos. Se trata de una actividad inmobiliaria, la que se produce, sobre todo, fue de los ámbitos del los Centros Históricos, que no se corresponde, en general, con el casi inexistente aumento de población que, hipotéticamente, lo exige. Actividad inmobiliaria desbocada que provoca, ante la oferta de viviendas promovidas en espacios periféricos, un vaciamiento demográfico de los Centros Históricos. En el marco de la ciudad, ante las perspectivas urbanas a las que se ve sometida, por tanto, se abre un panorama en el que se fuerza un proceso de “producción de suelo” que no se corresponde con las necesidades reales de vivienda. A ese proceso no escapa el Centro Histórico, ya que la “producción residencial” que ello comporta implica, entre otras cosas, la demolición de su caserío tradicional

del que se extrae, mediante una expulsión sistemática de su población, parte del contenido demográfico destinado a colonizar las nuevas periferias.

Ahora bien, en esta correlación de fuerzas que se produce entre la Ciudad y el Centro Histórico, a cada uno de estos ámbitos urbanos les va a corresponder un papel diferente. Si la ciudad se extiende, mediante el impulso de procesos de producción espaciales concebidos de manera indiscriminada, en todas direcciones y siguiendo, en cualquier caso, la voluntad de los propietarios de suelo, al Centro Histórico le cabe representar, en ese “espacio segregado y desigual” que distingue a la ciudad, el papel que implica relegarle, segregarle aún más, como lugar excluyente y exclusivo. Y ello lo hemos observado así en la medida en que comprobamos cómo su población, salvo honrosas excepciones, disminuye constantemente, acogiendo, por otro lado, un “tipo de vivienda”, ya sea de nueva construcción o “rehabilitada”, que supera, con mucho, los patrones económicos y sociales que se identificaban con el caserío tradicional desaparecido.

Las hipótesis que nos han acompañado en el recorrido de este trabajo, y con las que hemos intentado argumentar la estrecha vinculación existente entre Centros Históricos y Ciudad, como única manera de entender el comportamiento de aquellos, nos ha condicionado, como no podía ser de otra manera, tanto los temas a tratar como la estructura general de este relato. Sobre todo, la forma que ha adoptado en su segunda parte, cuando hemos considerado que deberían ser tres las maneras de abordar el conocimiento de las dinámicas propias que operan en los Centros Históricos, sus procesos de transformación socio-espaciales.

Hemos entendido estas dinámicas, en primer lugar, desde un punto de vista espacial de gran alcance, aquellas que están vinculadas al núcleo urbano en el que se integran, lo que nos ha llevado a insistir en determinadas “vinculaciones territoriales” que implican a los Centros Históricos. En esta ocasión, nos hemos referido a las interrelaciones que se daban, en los núcleos urbanos a los que referir los Centros Históricos, entre sus movimientos demográfico e inmobiliarios. Con ello, hemos intentado caracterizar, en función de esas variables, los diferentes tipos de núcleos urbano donde se han delimitado Conjuntos Históricos concretos. Una primera caracterización, por tanto, la hemos establecido en función del comportamiento demográfico-inmobiliario que mostraban dichos núcleos urbanos. Dependiendo de estos comportamientos, expresados a escala municipal, los Centros Históricos en ellos integrados, han respondido, sus dinámicas internas, de diferentes maneras, lo que se ha manifestado en los procesos de transformación, “renovación urbana”, que en ellos han tenido lugar. Hemos tratado de comprender, en una palabra, que lo que sucede en ámbitos de mayor alcance territorial que aquellos que se refieren, en concreto, a los Centros

Histórico, tienen capacidad para determinar su comportamiento, incluso para establecer, desde ellos, alternativas a los mismos.<sup>421</sup>

Caracterizados los tipos de núcleos que contienen un Conjunto Histórico, nos interesó conocer, en un segundo momento, cuales eran las correlaciones entre el Centro Histórico, propiamente dicho, y su periferia, el resto de la ciudad construida, haciendo uso de las variables consideradas para el primero de los análisis, es decir, comparando, una vez más, la producción residencial con la evolución demográfica, tal y como estaban evolucionando en cada uno de dichos ámbitos. Ahora se trataba de contrastar dos realidades dentro de la ciudad, la que representa el “centro” y su “periferia”. Con ello hemos mostrado que dichos ámbitos, “centro-periferia”, se muestran, en general, como mundos diferentes, implementándose unos procesos de ocupación de suelo intensivos fuera de los Centros Históricos, procesos que los alejan, en términos “cualitativos”, de las “cantidades de ciudad” que proliferan fuera de sus límites. Primeras constataciones observadas que nos han hecho reflexionar a propósito de los papeles diferentes que representan, en el marco de una única ciudad en su conjunto, los Conjuntos Históricos y la ciudad que los envuelve.

En tercer lugar, tomado conocimiento del comportamiento de los núcleos urbanos que contienen un Centro Histórico, desde su consideración como entidades espaciales observadas en su conjunto, así como desde la relación “centro-periferia” que se observa en ellos, nos hemos inmiscuido en el análisis concreto de las transformaciones tipológicas que han caracterizado a los procesos de “renovación urbana” producidos en dichos centros. La mayoría de los estudios realizados en este campo de los Centros Históricos, han abordado tan sólo, y en el mejor de los casos, estos últimos aspectos, obviando, por no considerarlos fundamentales, los componentes urbano-territoriales que hemos considerado en un primer momento. Consideramos, en este sentido, que esta es una de nuestras aportaciones más destacadas, la que nos permite argumentar, como hipótesis, que las dinámicas observadas en los Centros Históricos, en los “centros” en general, no obedecen tanto a sus “procesos internos”, si es que podemos hablar en tales términos, como a aquellos otros que se producen fuera de sus límites. De ahí, ese recorrido que hemos establecido para caracterizar a los Centros Históricos, desde sus componentes urbano-territoriales, hasta lo específico de sus transformaciones internas, haciendo recaer en aquellos las razones que justifican estas últimas.

---

421 Ver, Álvarez Mora, A. “El Casco Antiguo de Pontevedra en el conjunto del Sistema Urbano de la ciudad”. En *Rev. Ciudad y Territorio. Revista de Ciencia Urbana*. Número 1/2, 1975. En dicho artículo, argumentábamos que, “...los problemas que presentan los centros de las ciudades tienen forzosamente que formularse conjuntamente con los que plantea la periferia. De nada vale quedarse sólo con el centro o sólo con la periferia. La lucha por el centro, el derecho a la centralidad (a la ciudad que diría Lefebvre) significa luchar contra la periferia. Luchar porque esa periferia sea centro, sea centralidad. La defensa, pues, del centro de Pontevedra va a llevarnos, va a trasladar nuestra lucha, al cinturón periférico de la ciudad. Los problemas del centro y, por lo tanto, sus soluciones se encuentran en la periferia”.

Con respecto a estos procesos de transformaciones tipológicas que se han producido en los Centros Históricos, los que han impulsado, sobre todo, la demolición-sustitución de gran parte de su caserío residencial tradicional, eliminando sus contenidos demográficos allí asentados, junto con las actividades que desarrollaban, tenemos que matizar su caracterización como auténticas “prácticas inmobiliarias”, aunque de contenidos muy diferentes con respecto a aquellas otras que recorren el resto de la ciudad. Se trata de unos procesos inmobiliarios que parten de lo existente, es decir, de un patrimonio urbano que hay que eliminar, dejar libre el “suelo” sobre el que se asienta, para desarrollar, a posteriori, la operación inmobiliaria que se desea emprender. Para ello, resulta imprescindible poner en marcha mecanismos concretos encargados de asolar el camino hacia los objetivos propuestos. Estamos hablando, en realidad, de dos prácticas inmobiliarias, necesarias e inseparables, como impulsoras de los procesos de transformación que se desarrollan en los Centros Históricos<sup>422</sup>. Una “demoliendo”, eliminando los fundamentos físicos, sociales y económicos, del “espacio tradicional”, y una segunda materializando aquellos otros que realizan lo específico del ambiente creado, es decir, lo que identifica al Centro Histórico, propiamente dicho, como expresión de la liquidación de dicho “espacio tradicional”. Apostamos, por tanto, por considerar la práctica de la “demolición” como una actividad inmobiliaria más, con sus propios mecanismos, con agentes especializados, los que hemos llamado “demoledores profesionales”, agentes que, en su actuar independiente, suelen desaparecer, o cambiar de nombre, cuando han conseguido la disponibilidad del “solar” para su toma de posesión por parte del promotor correspondiente.

Para hacer frente a estas “demoliciones” no son los “catálogos” los instrumentos más adecuados. Si el abandono, la degradación y destrucción del patrimonio, como hemos comprobado, es una consecuencia directa del tipo de “modelo urbano” al que responde el proceso de construcción de la ciudad en su conjunto, impedir tales procesos supone adoptar una nueva manera de entender el desarrollo de la ciudad. Comprender dichos abandonos, degradaciones y destrucciones patrimoniales, significa vincularlos con las dinámicas urbanas que los provocan. Lo que hace que el patrimonio sea vulnerable es el “modelo urbano” que proporciona toda su lógica a un proceso concreto de construcción territorial. Es la ciudad, el territorio, lo que es vulnerable, no tanto los elementos individualmente considerados que la componen, entre otros, sus bienes patrimoniales.

La degradación de los lugares históricos, por tanto, es consecuencia directa de la manera de construir la ciudad, de las prácticas inmobiliarias en ellos desarrolladas. De estas prácticas inmobiliarias que comentamos, por otro lado, sorprende su intensidad en unos lugares históricos cuyo objetivo es conservarlos.

---

422 No olvidemos, aunque estemos utilizando el término Centro Histórico, que al referirnos a las “prácticas inmobiliarias” que se producen en su ámbito espacial, nos referimos al “espacio tradicional” de cuya “liquidación” resulta aquel, tal y como ya ha sido aclarado.

Mucho más cuando las acciones más habituales que se emprenden para proceder a la conservación son la elaboración de “catálogos”, es decir, listados de edificios-monumentos en los que se recogen las muestras patrimoniales que no deben ser demolidas. En realidad, estos “catálogos” son una trampa, porque al mismo tiempo que establecen lo que hay que conservar permiten la demolición de lo no catalogado. Incluso de lo catalogado no se asegura su supervivencia, ya que concretas acciones controvertidas empeñadas en el abandono de lo catalogado acaban arruinándolo y permitiendo su demolición final. Incluso, cuando se emprenden específicas “rehabilitaciones” en edificios catalogados a tal fin, son tales las modificaciones introducidas en el bien patrimonial en cuestión que el resultado final semeja más una obra nueva que una recuperación de algo existente. Eso sí, aderezado con una “fachada” que imita la que disponía el edificio antiguo, dando a entender que la “rehabilitación” se ha llevado a cabo con todo cuidado de detalles. Aún así, la idea decimonónica de lo “monumental” sigue imperando en la “producción” de los Centros Históricos, aunque sólo sea para argumentar que la conservación sigue siendo un objetivo, y los “catálogos” sus instrumentos más eficaces.

Esa relación entre “rehabilitación” y “obra nueva” es otra de las cuestiones a aclarar, ya que ambas acciones constituyen una única manera de proceder, único proceso que se reparte por el espacio, las “rehabilitaciones” en un lugar, las “obras nuevas” en otro, de acuerdo con la “calidad-cualificación” que presente en el marco de la “cuidad segregada”. Podemos establecer, como ya hemos insistido en ello, una correspondencia clara entre “nuevas construcciones” y “rehabilitaciones”, hasta el punto de argumentar que son aquellas las que imponen el ritmo a estas. Las “rehabilitaciones residenciales”, en este sentido, conforman, junto con las nuevas viviendas construidas, un único proceso de producción inmobiliario en el que ambas juegan papeles diferentes, participaciones distintas, en suma, en el marco de un único proceso de acumulación de beneficios procedentes del sector de la construcción. Las nuevas viviendas responden, por oferta, a un mercado de masas, mientras las “rehabilitaciones”, concentradas en los ámbitos espaciales de los Centros Históricos, aportan la “cualidad” que se ofrece a una minoría, contribuyendo, con ello, al proceso “desposesión social” al que son sometidos dichos ámbitos.

Queremos decir con esto que el proceso de construcción de la ciudad, la práctica inmobiliaria, en una palabra, se desenvuelve, cuando menos, en un campo bipolar, actuando, por un lado, como impulsora de los grandes desarrollos urbanos, recorriendo territorios que han sido incorporados, a la ciudad existente, como nuevos ámbitos espaciales, realizando, con ello, los intereses de la “renta inmobiliaria”, y, por otro, “rehabilitando” la ciudad consolidada-construida. Bien entendido que estas dos maneras de proceder a la construcción de la ciudad, apostando por su extensión, por un lado, y rehabilitando lo existente, por otro, constituyen una misma práctica, aunque con respuestas diferentes en función del usuario al que se dirige el producto final obtenido. La “rehabilitación”, en este sentido, tal y como se entiende en la actualidad, no constituye una opción, sino

que es concebida como una variante del proceso de producción inmobiliario que asiste a la ciudad en su conjunto.

Si la “rehabilitación”, hasta ahora, tan sólo ha respondido, en el mejor de los casos, a un tipo de intervención en la física del edificio, en el “hábitat”, la no consideración de aquellos otros aspectos que tienen que ver con sus componentes sociales, hace que aquella se contemple como una práctica preocupada, sobre todo, por la conservación de la piedra, concibiendo la ciudad, las zonas rehabilitadas de la misma, como un museo a contemplar.

La “rehabilitación”, sin embargo, sin esa componente social no puede contribuir a la recuperación de la ciudad desde el momento en que sus objetivos se reducen a preparar escenarios propicios para que la ciudad sea objeto de apropiación por parte de grupos sociales de altas rentas, los únicos con capacidad para proceder a “rehabilitaciones de clase”, las cuales, por otro lado, no pueden gestionarse más que a través de operaciones privadas.

Al tener en cuenta esa otra “componente social”, en el marco de un hipotético proyecto alternativo, la “rehabilitación” se implicaría en hacer frente a necesidades sociales y económicas, también, culturales, de las familias afectadas, haciendo saltar a escena, necesariamente, su condición de operaciones urbanísticas gestionadas públicamente, lo que impediría, entre otras cosas, la apropiación privada de las zonas así intervenidas.

Esto significa que cualquier alternativa que tenga como objetivo la recuperación de nuestros bienes patrimoniales, evitando su abandono, degradación o desaparición, debe contemplar su papel como complejos socio-espaciales con los que proceder a la Planificación Urbana, es decir, “planificar con lo existente”, y no tanto recrear nuevos valores espaciales ajenos al proceso de producción histórico del territorio. Nueva manera de proceder a la Planificación Urbana que debería estar comprometida con la incorporación de la historia heredada, de lo existente, a los nuevos valores urbanos. Y es en esta manera de entender la Planificación donde los valores patrimoniales tienen un sentido, dejando de ser materias individuales, a las que sólo les queda ser objeto de apropiación de clase, para convertirse en soportes del espacio de “reproducción social”. Un nuevo “modelo urbano, por tanto, que se enfrente al proceso de producción del “espacio de la renta” para decantarse por el “espacio doméstico”, por el espacio de la reproducción social.

Si seguimos el pensamiento de Vittoria Calzolari<sup>423</sup>, entenderemos, realmente, que la práctica de la “rehabilitación”, como presupuesto básico que hace posible la acción de “planificar con lo existente”, puede adquirir conotaciones muy diferentes de las que ostenta en la actualidad. O dicha práctica se extiende a toda

---

423 “...la Rehabilitación”, nos dice Vittoria Calzolari, “es una elección cultural y económica, también política, y una manera diferente de conducir el desarrollo de la ciudad. No se puede decir que el objetivo de la Rehabilitación se afirme como espontáneo, o que pueda ser considerado como un programa más, entre otros, para ordenar la ciudad”.

la ciudad, a todas y cada una de las opciones constructivas que desarrollan su proceso íntegro de producción espacial, alzándose, por tanto, como un “modelo alternativo” a las relaciones centro-periferia que alimentan un panorama urbano desigual y segregado, o sigue apostando, como sucede en la actualidad, por sancionar y confirmar, hasta la extenuación, el proceso de construcción de la ciudad basado en una “extensión cuantitativa”, donde la “rehabilitación” adopta el papel marginal que tan sólo exclusiviza los lugares que asumen una minoritaria condición de clase, entre ellos, los Centros Históricos.

Por último, a manera de prospectiva abierta para abordar lo que entendemos por recuperación de los Centros Históricos, que no debería significar otra cosa, siguiendo nuestras hipótesis, que “recuperar el espacio tradicional”, tendríamos que hacer un esfuerzo por observar los comportamientos espaciales que expresan estos “espacios tradicionales, los que aún resisten en la ciudad, fuera de su consideración exclusiva como “ámbitos patrimoniales”, si es que se insiste en un entendimiento de lo “patrimonial” como una categoría al margen de consideraciones socio-económicas y centrada, únicamente, en la valoración de la “forma urbana”.

¿Qué aspectos deberíamos tener en cuenta a la hora de valorar estos “espacios tradicionales” de cara a su recuperación como lugares donde sea posible la vida más allá de la exclusividad a la que son sometidos?. Para ello, partimos del convencimiento que si algo ha distinguido a este tipo de reflexiones es la casi unanimidad de los resultados que se han obtenido de las mismas. Parece como si todo estuviese pensado, faltando sólo la necesaria voluntad política para emprender las intervenciones tendentes a resolver los problemas tantas veces planteados. Insistiremos, sin embargo, en el enunciado de las caracterizaciones y desajustes que distinguen a estos lugares, con el ánimo de ordenar, una vez más, las prioridades a tener en cuenta en su valoración final. Como presupuestos de partida, diremos que las llamadas “zonas históricas” de nuestras ciudades, el “espacio tradicional”, se distinguen porque disponen de un “patrimonio edificado”, que no “patrimonio histórico-artístico” en exclusiva, de muy variado carácter, del que una importante parte del mismo aún puede ser requerido como un bien inmobiliario cuya utilización es posible. Se trata de “bienes patrimoniales” cuyas características constructivas y espaciales deben tomarse como punto de partida para definir sucesivos procesos de construcción. Se trata, en suma, de un “patrimonio edificado”, histórico-artístico o no, que puede admitir ser objeto de “catalogación”<sup>424</sup> siempre que se oriente hacia un posterior tratamiento hacia su recuperación universal, no hacia su “exclusividad”. Y ello, desde la “restauración” más estricta a la construcción de nuevos tipos edificatorios que sigan las pautas proyectuales observadas en la edificación existente o desaparecida. Se trata de desterrar el entendimiento de dicha “catalogación” como medida que condene a su demolición lo que no ha sido objeto de selección.

---

424 Tal y como se hizo en el Plan de la ciudad de Bolonia, donde el concepto de “tipología arquitectónica” sustituyó al de “monumento”.

Estos “espacios tradicionales” disponen, a su vez, de una población muy enraizada con los mismos, población que, por regla general, carece de recursos económicos, padeciendo unas condiciones de vida muy por debajo de los mínimos existenciales aceptables. Se trata de una población, por otro lado, que si no permanece en dichos lugares le sería muy difícil hacer frente a otro tipo de residencia. Sus condiciones de vida, por otro lado, se verían muy favorecidas si se beneficiasen sus viviendas de unos programas de rehabilitación de gestión pública.

Estas zonas históricas se distinguen, también, por una “diversidad social”, lo que quiere decir que su recuperación debería estar condicionada por este hecho, recomponiendo la diversidad perdida, en su caso, incluso, aumentándola, para, de esta forma, evitar su marginación, ya responde esta a una “reconquista de clase”, o al abandono y ruina que suele preceder a su apropiación como lugar destinado a producir valores inmobiliarios de “elite”.

Disponen, a su vez, de unos “trazados” y de un “plano parcelario” muy complejos y muy difíciles de transformar, ya que su formación es producto de muchos años de historia. Su tratamiento urbanístico debe contemplar, por tanto, esa “complejidad” como punto de partida incuestionable.

Del mismo modo, son “zonas de una gran actividad”, unida, en muchos casos, a un deterioro extraordinariamente acentuado de sus contenidos, tanto funcionales como sociales. Pero, ya se trate de una situación como de otra, disponen de suficiente “patrimonio edificado”, así como de unas muy concretas características de “centralidad”, como para hacer frente a la conservación del dinamismo que todo ello representa, si lo siguen manteniendo, o a su recuperación en caso de haberlo perdido.

Estamos en presencia, por último, de unos ámbitos urbanos que, a diferencia de los “espacios periféricos”, donde las actuaciones inmobiliarias se desarrollan partiendo de la definición previa de “solares” específicamente previstos para ello, en los “espacios históricos”, por el contrario, se parte, para el desarrollo de dicha actuación, de lo que ya está construido y consolidado. Ello no quiere decir que no existan “solares” en estas zonas. Lo que sucede es que la presencia de los mismos obedece a abandonos, y posteriores demoliciones, de algo que previamente estaba construido. Construcciones sobre las que pesan muchos años de historia. Intervenir en una “zona histórica”, por tanto, es tratar una parte de la ciudad que existe como tal. No se trata de crear ciudad, sino de consolidar lo que permanece. A un “solar” se le aplican índices de edificabilidad, mientras que proyectar en una “zona histórica” significa partir, en gran medida, de unos índices ya establecidos. El problema consiste en comprobar si dichos índices son capaces de ser soportados por los trazados históricos existentes.



## EPÍLOGO. LA DECLARACIÓN DE LA MAGDALENA

Sirva de epílogo de este trabajo el Documento redactado, en 1970, como conclusiones al Curso de Verano celebrado, durante la primera quincena del mes de julio del citado año, en la Universidad Internacional Menéndez y Pelayo de Santander, en su Sede del Palacio de la Magdalena. El curso llevaba por título “El Monumento y su Ambiente: Los Conjuntos Históricos-Artísticos”<sup>425</sup>, y fue dirigido por el arquitecto José Luís García Fernández, por entonces, Subcomisario General del Patrimonio Artístico Nacional.

La elaboración de este documento de conclusiones fue fruto del trabajo del arquitecto Luís Felipe Alonso Teixidor, a quien le asistieron en su elaboración otros arquitectos asistentes al curso, destacando entre ellos al propio José Luís García Fernández, Leandro Silva, Manolo Cuadrado, Fernando Pulín, Pancho Abásolo, Efrén García Fernández y yo mismo, por no citar más que los que estuvieron implicados en su redacción directa.

A pesar de la informalidad del escrito, de la precipitación y rapidez con la que se redactó, dejó caer aspectos fundamentales a propósito de las cuestiones a abordar para entender y ofrecer alternativas a los Conjuntos Histórico-Artísticos, conjuntos Patrimoniales y Paisajísticos, muchas de las cuales, al carecer, todavía, de alternativas precisas, siguen siendo de una gran actualidad. De entre ellas, quisiera destacar la insistencia en el Planeamiento Urbano como instrumento imprescindible para proceder a cualquier tipo de protección patrimonial, Planeamiento que debería interrelacionarse, como no podía ser de otra manera, con una necesaria Planificación Económica, todo ello, en un contexto socio-cultural y político en el que los valores colectivos, propios de una ciudadanía consciente, deberían estar por encima de prácticas individualistas e insolidarias.

No es de extrañar, en este sentido, que esta Declaración fuese redactada bajo la responsabilidad del, por entonces, joven arquitecto Luis Felipe Alonso Teixidor, cuya formación como urbanista comenzaba a destacar.

El texto original de la Declaración se reproduce en las siguientes páginas.

---

425 Ver, Curso sobre “*El Monumento y su Ambiente: Lo Conjuntos Histórico-Artísticos*”. Del 1 al 15 de julio. Director D. Jesús Silva Porto. Universidad Internacional Menéndez y Pelayo de Santander. En, Programa del Curso 1970. Depósito Legal: M 16450/1970. Imprenta Nacional del Boletín Oficial del Estado.

*El curso celebrado en la Universidad Internacional Menéndez Pelayo de Santander, compuesto por historiadores, arqueólogos, paisajistas, urbanistas, restauradores y arquitectos, en torno al estudio sobre “El Monumento y su Ambiente”, ha derivado desde la consideración de los problemas concretos y específicos que afectan al Monumento y su Ambiente, hacia una ponderación de la problemática general que condiciona a la ciudad y el territorio.*

*Consideramos que no es posible hoy estudiar estos temas ensimismados en su problemática interna. El análisis de los problemas de hecho que hoy se plantean en torno a estos temas, nos ha conducido en forma natural a la exigencia de considerar no, al Monumento-Conjunto, naturaleza, etc., no como entes aislado, sino como elementos integrantes de un Patrimonio Cultural en una sociedad de masas, cuya creciente demanda de educación, esparcimiento...etc., están en conflicto con las presiones que se derivan de su propio carácter masivo y del contexto económico, político y cultural en que se desenvuelve.*

*Pensamos que en una sociedad de escaso desarrollo, como la existente en España hasta los años 40, el Patrimonio tenía peligro de ruina, pero que en la actual sociedad en vías de desarrollo, el peligro es de destrucción.*

*La especulación económica, en la cima del orden de valores establecidos y su tolerancia, el bache cultural que aísla e incapacita al pueblo en general a dar el tácito consenso de respeto hacia su propio Patrimonio, la carencia de una política de protección acorde con el nivel de los problemas planteados, son el terreno abonado para la destrucción, el abandono o el aprovechamiento por parte de minorías en posición cultural y económica ventajosas de unos bienes culturales que son patrimonio de la sociedad entera.*

*Nos damos cuenta de que la sociedad no advierte que su Patrimonio se destruye y que se destruye con su aquiescencia, conseguida mediante la propaganda dirigida por grupos de especulación que son, en definitiva, los únicos que explotan el bien común.*

*La respuesta que se sigue dando a toda esta problemática continúa, en general, anclada en posturas individuales que, en el mejor de los casos, están cargadas de honestidad y competencia técnica, pero cuya ineficiencia, en el orden de cosas arriba expuestas, está suficientemente demostrada.*

*Consideramos que el Patrimonio Cultural, objeto de nuestra competencia, viene definido, entre otras, por:*

- *Su condición directa de beneficio social.*

- *Su sentido dinámico que nace de la dialéctica entre el sujeto y el objeto, que opera transformaciones constantes en la percepción y valoración impulsadas por el antedicho contexto cultural, económico y social.*
- *El carácter irreparable de su pérdida. Esto lo concreta a aquellos elementos físicos susceptibles de alteraciones o de gradaciones que pueden conducirlos a su destrucción.*

*Estimamos, por ello:*

- *Que es condición indispensable la inclusión del Patrimonio (Monumentos, Conjuntos, Paisaje) dentro de los objetivos generales de Planificación del desarrollo económico, cultural y social del país, en tal forma que la política de protección de cada elemento pueda ser valorada dentro de una prospectiva de conjunto.*
- *Que la necesidad de esta protección debe dimanar de la propia colectividad y no de grupos culturales de elite cuyas decisiones están radicalmente distanciadas de la base por el abismo cultural actualmente existente que favorece la manipulación de estos bienes por dicha elite ante el desconocimiento o la indiferencia de sus auténticos depositarios.*
- *Que el Patrimonio no tiene razón de ser sino es como elemento vivo, y que esta vida sólo es perceptible cuando se expresa en forma de las antedichas relaciones dialécticas sujeto-objeto, cuyo producto final debe ser siempre un beneficio para la colectividad.*
- *Que su vitalización implica su carácter “utilizable” en el más amplio sentido, y que tipo de beneficios que de ella se deriven han de ser entendidos en su doble acepción de intangibles, o derivados de su propia esencia de beneficio cultural, y tangibles, o económicamente rentables en sentido estricto, en tal forma que alivien la carga que el mantenimiento de los valores sociales pueda acarrear sobre un país en desarrollo como el nuestro.*

*Estas cuestiones de carácter general, y otras que podrían añadirse, establecen la materia para un nuevo enfrentamiento con la problemática del Patrimonio Histórico-Artístico y Paisajístico, en cuya protección tenemos responsabilidad como expertos, responsabilidad que nos obliga moralmente a abordar el problema en todo su contexto.*

*Por otra parte, no podemos dejar a un lado las herramientas de que disponemos para atacar el problema en toda su complejidad.*

*La actual legislación resulta ineficaz a causa del enfoque disgregado de esa problemática. Su arcaísmo y su visión parcial de la estructura patrimonial la hacen estar desfasada en relación a una fenomenología contemporánea universalmente sentida. Lleva en sí una rigidez que la incapacita para una situación creadora y dinámica. Da origen a complicados procesos burocráticos en la delimitación de competencias entre los organismos de gestión, originando disensiones internas en lugar de activar la imprescindible cooperación entre ellos. Permite la existencia de elementos con capacidad de decisión que producen resultados basados en interpretaciones subjetivas, incluso, venales.*

*Todo lo anteriormente expuesto es una simple denuncia de la situación actual, que servirá de base para un posterior desarrollo de los aspectos básicos de Planificación, Educación, Vitalización, Rentabilidad y Legislación, que la exposición plantea.*

*Santander, 15 de julio de 1970*



La hipótesis central del libro gira en torno a la idea de que los ámbitos urbanos que han sido denominados como centros históricos no son más que el resultado final de un largo proceso que ha ido impulsando la extinción del espacio tradicional del que parten. Con ello queremos decir que la denominación “Conjunto-Centro-Histórico” resulta no tanto de una herencia vinculada con un preciso concepto que la historia se ha encargado de sancionar, no se trata de la ciudad antigua, menos aún, de la ciudad medieval heredada, sino del espacio que ha resultado de la negación, liquidación y eliminación de estas últimas categorías entendidas como “espacios tradicionales”. El espacio tradicional fue, y sigue siendo, cuestionado por el capital desde los inicios de la industrialización, reclamando, como alternativa, una ciudad segregada, es decir, los medios de producción, por un lado, y la fuerza de trabajo, por otro. Este espacio tradicional, de herencia medieval, es el que nos ha legado la historia, el que ha llegado a nuestros días, pero, a estas alturas, se trata de un espacio desnaturalizado, ausente de su innata complejidad, la cual se ha ido eliminando paulatinamente, en función de concretos procesos de renovación urbana que han ido procurado su reconversión en “centro”, también, en “centro histórico”. Ahora bien, la transformación del espacio tradicional en centro histórico no se está produciendo sin resistencia, ya que no es fácil empeñarse en la eliminación de la complejidad que caracteriza a aquel. El centro histórico se presenta, en este sentido, como un espacio ausente de complejidad, completamente simplificado, donde las interrelaciones sociales que identificaban al espacio tradicional han dado paso a una ocupación del mismo donde impera la exclusividad de clase, su condición de espacio selectivo y excluyente, y donde su originaria multifuncionalidad se ha convertido en un panorama monotemático. Escenario para ser visitado, consumido por el turismo, objeto de posesión por parte de aquellos que pueden “restaurar” su patrimonio residencial originario, o instaurar nuevos complejos habitacionales en un ambiente de privilegio, etc., todo lo cual conforma ambientes urbanos que nada tienen que ver con el espacio tradicional del que se ha partido. Lo que hoy día se denomina como centro histórico, por tanto, no es más que el resultado de la liquidación del espacio tradicional heredado.

Publicaciones del

