

# ESPACIO NATURAL Y DINÁMICAS TERRITORIALES

HOMENAJE AL DR. D. JESÚS GARCÍA FERNÁNDEZ  
Geógrafo. Profesor Emérito de la Universidad de Valladolid

FERNANDO MANERO  
Coordinador



UNIVERSIDAD DE VALLADOLID

# *Un espacio creado y transformado por el permanente conflicto entre centro y periferia: una hipótesis —más— para interpretar el modelo de crecimiento urbano en España*

Basilio CALDERÓN CALDERÓN  
*Universidad de Valladolid*

## INTRODUCCIÓN

A lo largo del proceso de desarrollo urbano contemporáneo se han ido consolidando en la ciudad española una serie de estrategias de alternancia entre la conservación, la transformación y la creación de nuevo tejido urbano que, por su persistencia, coherencia así como por la similitud de los efectos, parecen responder a la existencia de un hilo conductor más o menos implícito, materializado en múltiples o indicadores explícitos que vertebran —legalmente— tal proceso. La evidencia de estas estrategias nos permiten plantear, como hipótesis, que los primeros forman parte del substrato cultural ordenado en tono al derecho romano, en tanto que, los segundos, es decir, los indicadores explícitos, toman cuerpo en forma de los diversos instrumentos de carácter jurídico y urbanístico en los que en cada momento histórico se apoya el nuevo paradigma de ciudad.

Tales instrumentos sirven, en primer lugar, para justificar la creación de un nuevo espacio urbano, bien en forma de nueva ciudad absoluta, o bien como una nueva ciudad hecha sobre los cimientos de la vieja ciudad, especialmente cuando la ciudad heredada no cumple con los requisitos necesarios para el desarrollo y reproducción del sistema económico-urbanístico; y sirven también para responder a los nuevos requerimientos urbanísticos, ya que hacer ciudad, al menos desde mediados del siglo XIX, no consistirá sólo en proyectar edificios de mayor o menos valor arquitectónico, sino adecuar los espacios que van a contenerlos. Pues bien, con estos instrumentos se ha ido impregnando la nueva doctrina urbanística hasta materializarse en un cuerpo legislativo que ha facilitado un adecuado entendimiento entre la propiedad del suelo, que tiene el derecho de veto en el desarrollo urbano y la promoción inmobiliaria —pública y privada—, que monopolizará toda la iniciativa urbanística. En definitiva, un cuerpo legislativo que hizo atractiva la participación de los propietarios del suelo en el proceso de urbanización general de la ciudad, ofreciéndoles como contrapartida expectativas inmobiliarias estables, al amparo de todos los vaivenes de las coyunturas políticas o económicas.

El planteamiento de esta hipótesis se fundamenta en el hecho de que, a pesar de la aparente falta de lógica, e incluso de la anarquía en el crecimiento urbano

español, todo él está fundamentado en una serie de principios, sorprendentemente inmutables, que han venido operando de forma sistemática en los últimos doscientos años y que son los auténticos conformadores de la actual estructura de la ciudad española. Tales principios responden a la lógica impuesta por los agentes que hacen ciudad en cada momento, combinando dos variables básicas: el tratamiento del tejido heredado y el acondicionamiento del espacio por urbanizar; y tal lógica puede rastrearse, bajo formas aparentemente diversas, en dos grandes etapas: el periodo 1850 a 1936 y la segunda mitad del siglo XX, es decir, el periodo 1940-1999.

## 1. CIUDAD VERTICAL VS CIUDAD HORIZONTAL: UNA APROXIMACIÓN A LAS FORMAS DE INTERVENCIÓN EN LA CIUDAD HASTA 1940

En la primera etapa, 1850-1936, la intervención urbanística presenta una clara alternancia entre la ciudad vertical, es decir una ciudad que existe y que hay que llenar y la ciudad horizontal o, lo que es lo mismo, la ciudad que no existe y que hay que colonizar. Entendemos por intervención vertical en la ciudad, aquella que se hace desde el edificio, o si se quiere, desde la práctica arquitectónica, con la finalidad de cualificar algunas áreas de la vieja ciudad heredada, de estructura básicamente medieval. Sólo a través de la práctica arquitectónica era posible en esta época hacer ciudad, y en este contexto urbanizar se equiparaba a «*la producción de un ambiente que tiene capacidad para ocultar el resto del espacio no intervenido*». Los nuevos espacios aristocráticos y burgueses debidamente «*decorados*» ganan en esta época espacio al resto de la ciudad. Ésta se va privatizando y segregando, utilizando como mecanismo diferenciador las llamadas «servidumbres especiales de arquitectura», es decir, un conjunto de formas compositivas exigibles a todas las edificaciones de un espacio determinado que sirven para diferenciar, y ocultar la complejidad del espacio urbano, y especialmente aquellas áreas de la ciudad tradicional en las que se acumulaban todas las excrecencias del sistema —industria, pobreza, subintegración social, delincuencia etc.—. Esta intervención es característica de los siglos XVII, XVIII, y parte del siglo XIX y está subordinada a la estrategia burguesa consistente en segregar y hacer más intenso el aprovechamiento de las posibilidades que la vieja ciudad ofrecía. Para ello se contó también con un instrumento de extraordinaria importancia, como fueron las ordenanzas de edificación; un instrumento que centró todo su interés en la salubridad y la uniformidad del paisaje, marginando algún elemento crucial, como por ejemplo el aprovechamiento y distribución del espacio edificado. Y un instrumento que, debidamente reformado en el siglo XIX, dotará al plano de su tercera dimensión —el alto— definiendo la forma urbana característica en la ciudad española, la *calle corredor* y la *manzana* como unidades edificatorias. De este modo, la conquista del volumen compensará al propietario rentista tradicional de las pérdidas de suelo a que la nueva legislación urbanística —las alineaciones en particular— le obligaba. Y es en este contexto, en el que las nuevas tipologías edificatorias pueden entenderse como un compromiso entre la tendencia a

maximizar el aprovechamiento edificado y los límites objetivos que las alineaciones, altura máxima, patios, y fondos edificados imponen a las construcciones.

Los efectos que provoca todo ello en la ciudad decimonónica española serán determinantes ya que en cierto modo se estaban definiendo los parámetros esenciales del paisaje asociado en lo sucesivo a la ciudad. De entre todos ellos es posible destacar, a nuestro juicio al menos, los tres siguientes: en primer lugar, que en la generalidad de las nuevas ordenanzas decimonónicas se advierta una tolerancia y condescendencia con un mayor aprovechamiento privado; una tendencia que se refleja en el sucesivo incremento de las alturas máximas admisibles para una misma sección de calle, como el olvido deliberado de las condiciones de las viviendas. En segundo lugar, que no se desarrollasen otras formas de ocupación del espacio que aportan menos plusvalías pero sí más calidad de vida como los suburbios ajardinados o las ciudades jardín y, finalmente, que las plusvalías que los nuevos inmuebles *de renta* generan serán nuevamente invertidas en el negocio inmobiliario, pero no ya en el espacio edificado, consolidado y debidamente explotado, sino en las nuevas áreas de expansión que en España serán los *Ensanches*. Y este es uno de los momentos clave en la historia reciente de la ciudad española, ya que este mecanismo de intervención gestado en la segunda mitad del siglo XIX mantiene en la actualidad toda su vigencia.

En consecuencia, la primera ciudad industrial, la ciudad de la segunda mitad del siglo XIX, rentabiliza el solar de la ciudad preindustrial, lo transforma, lo densifica hasta convertirlo en escenario de epidemias, insalubridad y muerte; un escenario tan axfisiante que justificó las iniciativas urbanizadoras de aquellos que precisamente habían generado el problema. Pero a pesar de sobreocupar y de ocupar *ex novo* el espacio de reserva urbana, todavía permanece la trama, permanecen las calles, las formas, la misma ciudad, la ciudad heredada se transforma progresivamente en otra ciudad; se transforma en la llamada ciudad industrial una ciudad que añade nuevos paisajes y que se organiza en función de una nueva y determinante dialéctica entre pobreza, traducida en desorden y poder revestido de planificación. Se genera de este modo una forma de concebir el urbanismo basado en la ley de estímulo-respuesta; un urbanismo que percibe el desorden como una gigantesca amenaza del modelo urbano de corte burgués, y al que hay que oponer un nuevo orden que integre y anule tales desórdenes respetando la lógica anterior. Y este es un segundo principio clave en el desarrollo de la ciudad española en los últimos 150 años.

Las operaciones de llenado de la vieja ciudad preindustrial son coetáneas de un nuevo tipo de intervención en la misma, de tipo horizontal; una intervención que, por una parte, es una respuesta, a los requerimientos de la producción industrial — mano de obra, vivienda etc... pero que también es una estrategia necesaria para afrontar las nuevas necesidades en materia de infraestructuras y servicios. Esta fase se organiza a partir de la extensión de la obra pública y, a lo largo de ella, la burguesía compatibilizará el negocio inmobiliario con la necesidad de representarse como clase social en el espacio; es el periodo de los *Ensanches* burgueses. El *Ensan-*

che decimonónico constituye, desde la perspectiva que hemos venido apuntando, una alternativa al agotado modelo de colmatación de la ciudad preindustrial; un modelo éste que sirvió para captar las plusvalías necesarias con las que invertir y construir más tarde en la periferia; y un modelo que sirvió también para crear las condiciones de alarma social que justifican la intervención urbanizadora del Estado, tan conveniente por otro lado a la buesguería industrial y terrateniente. En todo caso, se asiste en este periodo a una primera evidencia de un proceso que más adelante será recurrente y dominante: la dialéctica centro-periferia como soporte estratégico en el desarrollo de la ciudad española.

## 2. LA DIALÉCTICA CENTRO-PERIFERIA COMO SOPORTE ESTRATÉGICO EN EL DESARROLLO DE LA CIUDAD ESPAÑOLA EN EL PERÍODO 1940-1999

Si durante el siglo XIX y la primera mitad del siglo XX se esbozan los mecanismos básicos de intervención y creación de ciudad en España, no será hasta la década de los años sesenta cuando los mismos comiencen a adquirir verdadera relevancia; y ello al menos por dos razones: una presencia institucional mucho más activa y una nueva generación de promotores y constructores crecientemente profesionalizados y dedicados al negocio con la ciudad, abandonado el negocio en la ciudad. El proceso se inicia con el llenado y sobreocupación de la ciudad —postguerra inmediata 1939-1945—, continúa con la colonización institucional de la periferia —postguerra tardía 1945-1955— y finaliza con un nuevo *modus operandi* de la iniciativa privada en la promoción inmobiliaria desarrollado entre los años 1956 y 1998, o lo que es lo mismo, entre la primera y la última Ley del Suelo; un *modus operandi* que se configura como la suma de dos estrategias. Consiste la primera estrategia en intervenir en la periferia, construyendo viviendas acogidas a muy diversos y crecientemente eficaces regímenes de protección —Renta Limitada, Viviendas Subvencionadas, II Plan Nacional de la Vivienda etc... destinando las plusvalías obtenidas, por una parte, a la compra de inmuebles y solares en la ciudad tradicional —venciendo la resistencia de un amplio pero desorganizado grupo de pequeños propietarios de suelo—, y por otra, mientras la legislación lo permitió, a la inmediata destrucción de la memoria urbana heredada, es decir del centro de la ciudad. Este proceso fue apoyado por el escaso esfuerzo inversor en el patrimonio edificado —ya que el envejecimiento y falta de infraestructuras restaba valor a la propiedad—, por la existencia de un mercado garantizado, toda vez que el elevado deterioro justificaba la renovación y también por el alto diferencial de calidad y precio con las nuevas construcciones, lo que explica la lógica del proceso: el cambio de vivienda, el abandono, la ruina y la fácil justificación de la renovación urbana de una parte de la ciudad tradicional. En apoyo de todo ello, la primera generación de Planes Generales de Ordenación Urbana fue tan excesivamente tolerante que, en la

práctica, alentó la renovación-destrucción de los centros históricos, reactivando, un siglo después, un segundo proceso de verticalización-densificación de la ciudad tradicional.

En general, esta intervención fue muy agresiva y permitió obtener nuevas y cuantiosas rentas con las que adquirirán, una vez más, una posición estratégica y dominante en el siguiente ciclo de ocupación de las periferias; un ciclo que se verá interrumpido bruscamente por la crisis económica y política de finales de los años setenta, así como por la revisión del planeamiento general que obligó a introducir algunos cambios en las formas de intervención para hacer más selectiva la venta y ocupación del patrimonio inmobiliario del centro de la ciudad. De este modo, mientras en la década de los años sesenta y setenta el centro residencial se destruye para erigir otro centro residencial, más denso y para clases medias, en los años ochenta —1983 a 1991— se ocupa todo el patrimonio edificado de las viejas periferias y, con algunos apoyos legales, se rehabilita el centro, pero se desprende de parte de las funciones tradicionales, especialmente la función residencial, para convertirse en centro terciario, institucional o centro museo, abriéndose con las rentas que se captaron, un nuevo y ahora doble ciclo de explotación de las periferias: un primer ciclo alcanza a las nuevas periferias de la ciudad central, a lo que contribuye la recuperación del ritmo de intervención pública en el mercado de la vivienda —planes de vivienda de los años noventa—; pero un segundo ciclo —y esta es la singularidad de los años finales del siglo XX— alcanza a la periferia inmediata al centro de la ciudad, es decir, a los viejos barrios obreros finiseculares, a los que se reserva una función de acogida de parte de la población que no puede residir en el centro por el alto precio de la vivienda, pero que necesita de la accesibilidad de los bordes del centro.

La magnitud de esta problemática y la entidad en general de los procesos de degradación, por un lado, y de revalorización, por otro, permite explicar el creciente interés por este sector de la ciudad, toda vez que en él se vienen realizando una gran cantidad de obras de reforma o rehabilitación de edificios, que representan en la actualidad el 22 por 100 del volumen de negocio del sector de la construcción, y porque se tiene la completa seguridad de que este volumen de obra seguirá incrementándose como resultado de la combinación de al menos tres factores: en primer lugar, la existencia de un elevado porcentaje de viviendas construidas antes de 1950 —el 33 por 100—, que en su mayor parte, y especialmente las de mayor antigüedad se localizan en áreas rurales, pero también en lo que denominamos ciudad tradicional; un porcentaje que en algunas comunidades se aproxima al 50 por 100 como por ejemplo Castilla y León 49 %, Cantabria 54% etc. En segundo lugar, es preciso destacar la existencia de un elevado porcentaje de viviendas que se construyeron antes de 1950 y que se encuentran vacías —que en muchos casos se aproxima al 15 por 100—. Y, finalmente, una previsible reducción de la demanda de nueva vivienda periférica y el consiguiente incremento de la demanda de vivienda y de suelo centrales, aprovechando los nuevos vacíos asociados a la ruina y deterioro de algunas áreas del centro urbano, cuya

primera ordenación y urbanización es institucional y cuyo destino final será la segunda generación de la burguesía que abandonó el centro en los años setenta. Se cierra de este modo un círculo absolutamente perverso; un ciclo que se inicia con el abandono del centro, el deterioro, la ruina, la recuperación institucional de la calle, la financiación de una parte de las obras de reedificación, y la vuelta al centro ya que se prefiere maximizar costos de fricción aun a costa de reducir el tamaño de la vivienda

Es muy expresivo en este sentido el hecho de que el centro sea beneficiario de un incremento de las ayudas institucionales, como son las contempladas en los últimos planes de vivienda y en especial en el Plan 1998-2001 —R.D. 1186/98 (BOE 26.06.98)—, así como un incremento de la aportación de las entidades financieras —en especial de las Cajas de Ahorro— en forma de créditos preferentes para la rehabilitación. Pero la atención institucional va más allá del apoyo financiero a las obras de rehabilitación. Generalmente, y en particular en las disposiciones de las CC.AA., se acompaña de una delimitación del ámbito de actuación; una opción que nunca es neutra, ya que, al acotar lo protegido, se abre la veda para todo lo que no está protegido, que además se puede adquirir en el mercado a precio muy bajo, al habersele restado el valor inherente a la pertenencia a un determinada porción de la ciudad tradicional más o menos valiosa desde el punto de vista histórico o arquitectónico.

Todo ello nos permite sostener la tesis de que, así como se han venido poniendo en valor determinadas *arquitecturas domésticas*, e incluso tejidos o barrios de ficción completos y se ha centrado en ellos todo el esfuerzo rehabilitador, o renovador, o ambos al tiempo, con fuerte apoyo económico-institucional, se ha venido en paralelo restando valor económico, so pretexto de su escaso valor arquitectónico, a la arquitectura popular, modesta —individual o de vecindario—, hasta crear la conciencia y extender la idea de que su desaparición, o en el mejor de los casos su falsa rehabilitación, es condición *sine qua non* para el desarrollo de la Ciudad Tradicional.

Ahora bien, puesto que hay que reconstruir porciones de ciudad que se encuentran en avanzado estado de deterioro, porque esa reconstrucción no es neutra y porque además genera enormes beneficios indirectos, entendemos que debería intervenir en los entornos de las áreas rehabilitadas o reconstruidas mediante alguna fórmula que permitiese, o bien mantener los precios del producto inmobiliario dentro de ciertos límites, o bien devolver a la ciudad lo que ésta ha adelantado abriendo el camino a la promoción inmobiliaria. Especialmente si consideramos que con todas las disposiciones protectoras no sólo se preserva el monumento, sino que se prepara un producto para la venta: Un producto que en unos casos es el *suelo más accesibilidad*, que se puso a la venta con objetivo económico directo creándose un subsector en el centro, el *centro de negocios*, desplazándose la función residencial, en las décadas de los años sesenta y setenta. La degradación en este sector debe contemplarse y valorarse en relación con el espacio perdido. Es, por lo tanto, social, funcional y estructural. Nuevos y reducidos vecindarios y dominante

monofuncionalidad frente a la multifuncionalidad tradicional; y como telón de fondo una pérdida definitiva de la memoria histórica, que es la mayor, irreversible y más imperceptible degradación..

Pero también se prepara, en segundo lugar, un producto para la venta que es el *suelo más patrimonio* que se acondiciona para la explotación —en este caso turística— dando origen a un segundo subsector, que comúnmente se denomina *centro-museo*, en el que conviven nuevas actividades vinculadas tanto a la administración, servicios personales como a los nuevos sectores emergentes en el terciario como son los relacionados con el ocio-turismo urbanos. En este sector, gestado desde principios de la década de los años ochenta, se ha producido un relativo desplazamiento de la función residencial, y han aparecido nuevas patologías relacionadas con el despilfarro ligado a la dualidad del aprovechamiento del espacio —diurno *vs* nocturno—. La degradación urbana en este sector es de carácter morfológico y funcional, ya que los nuevos usos requieren que se altere el interior —vaciamiento— o el exterior —fachadismo— de los edificios y, asimismo, tales usos no respetan el sentido del propio edificio o monumento, sea este una iglesia, un palacio, un recinto arqueológico u otros similares. En este caso, la degradación es también pérdida de memoria histórica.

Y, finalmente, se prepara un producto que es *suelo más valor expectante* y que viene a configurar un tercer sector, un centro de reserva urbana, que se erige en un suelo otrora ignorado o despreciado, en el que se localiza un tejido urbano único e irreplicable: el formado por la arquitectura carente de valor arquitectónico, que se corresponde con los viejos barrios degradados de la vieja ciudad, así como en los arrabales, viejos barrios industriales y obreros, e incluso primeros núcleos extrarradio decimonónicos-; barrios que vienen a ser el contenedor y refugio de una parte de los desheredados del sistema —el tercer centro ¿tercer mundo?—, pero que ocupan un suelo cuyo valor económico es inversamente proporcional a la valoración social que se le asigna. Es en ellos en los que se concentran, en la actualidad, todas las manifestaciones materiales asociadas a la degradación urbana, es decir, un incremento de la ruina —edificios abandonados, solares mal vallados y mal desescombrados que se convierten en focos de insalubridad. O la persistencia de actividades urbanas a veces muy por debajo del umbral de rentabilidad, regentadas por empresarios autónomos a veces jubilados o al borde de la jubilación y que atienden a una clientela reducida y muy poco exigente. El incremento de la inseguridad y peligrosidad vinculada a diversas formas de delincuencia organizada u ocasional —tráfico de drogas, prostitución, robos etc...— y en general una degradación de las condiciones de vida y confort: incremento de ruidos diurnos y nocturnos, suciedad, basuras y malos olores etc... no son sino la manifestación de estrategias inmobiliarias de largo alcance vinculadas a la dinámica general de explotación de la ciudad. Y son estrategias que se desarrollan y que se incorporan al sistema no sin asumir antes un importante conjunto de contradicciones y paradojas que hacen más sorprendente la interpretación del crecimiento pasado y futuro de la ciudad.



### 3. LA CIUDAD DEL FUTURO A TRAVÉS DE LAS PARADOJAS Y PATOLOGÍAS URBANAS DEL PRESENTE

Admitido que el cambio en la ciudad se vincula por lo general al conflicto —entendido en sentido amplio—, no es difícil aventurar el germen de tal conflicto futuro a partir de algunas paradojas y patologías advertidas en el presente; y es que, la limitada capacidad de crecimiento demográfico finisecular, coexiste con al menos cuatro fenómenos contradictorios: en primer lugar con un *mayor consumo de espacio*, ya que se han generalizado nuevas tipologías residenciales —unifamiliares, adosados, etc... que además exigen mayores y más costosas infraestructuras, y que amplían la ciudad sin necesitarlo aparentemente. También coexiste con una demanda de *mayor calidad del espacio que se consume* o utiliza, lo que viene a reactivar el ciclo productivo-reproductor del capitalismo finisecular, no sólo porque se moviliza nuevo suelo, sino porque, a cambio, se abandona y degrada la vivienda de los barrios obreros de los años cincuenta y sesenta, que puede adquirirse y acumularse para promover en el futuro un retorno ordenado y selectivo a los mismos. Este fenómeno es posible porque la ciudad construida en los años cincuenta y sesenta es una ciudad de muy mala calidad; pese a los esfuerzos de los últimos 15 años para compensar estas carencias en infraestructuras y equipamientos, al agotarse un ciclo «vital» de aproximadamente 35-40 años, no se «reutiliza la ciudad», sino que se hace —o se justifica que se haga— una nueva ciudad. Así parece demostrarlo el que los grandes barrios obreros hayan comenzado a perder población en el decenio 1986-96, lo que nos llevaría a plantear la siguiente hipótesis de trabajo: agotado el ciclo 1950-1985, la salida del domicilio paterno y la mejora del nivel adquisitivo y la escasa integración social-vecinal de los barrios de aluvión de los años sesenta, da lugar a que se busque un nuevo espacio residencial, que no presente las carencias del barrio de pertenencia.

En tercer lugar, este periodo de contracción demográfica coexiste con la *búsqueda de espacios alternativos*, que aportan el germen de la urbanización tanto a paisajes heredados, como a paisajes vírgenes, próximos y lejanos a la ciudad. Estos nuevos ámbitos para el negocio inmobiliario se localizan dentro de la ciudad, aprovechando la desaparición de viejos contenedores industriales o portuarios para reemplazarlos por las propuestas de vanguardia del llamado movimiento neomoderno, es decir, y en palabras de Luis Fernández-Gailano —*El País*, 13-III-99— por grandes torres o macrobloques, pensadas para unas sociedades ya definitivamente fragmentadas que han abandonado sin nostalgia la utopía de la comunidad residencial; y se localizan también lejos de la ciudad, respondiendo tanto a la demanda de nuevos tipos de consumo de espacio como al extremo encarecimiento de la vivienda en el interior de la misma y que comienzan a dejar su huella en términos estadísticos, ya que la pérdida de población de la ciudad «central» se ve compensada con incrementos de los núcleos del entorno, en un contexto demográfico provincial altamente estable. Sirva de ejemplo tanto el caso de la ciudad de Barcelona, ya que un 32,3 por 100 de la demanda abandona el casco urbano para

desplazarse al Maresme, Vallès e incluso al Baix Llobregat, como la de Madrid, en la que se registra una pérdida anual de población de su casco urbano de aproximadamente el 3 por 100 en favor de otros núcleos como Alcalá de Henares, Rivas Vaciamadrid o Tres Cantos.

Por último, el final del crecimiento demográfico coexiste con un sorprendente *despilfarro del tejido urbano heredado*, puesto de manifiesto en el injustificable alto índice de ruina y abandono de edificios en los centros urbanos, especialmente en los centros históricos. Injustificable, pero explicable ya que la degradación morfológica y funcional conduce a la expulsión de población y funciones para hacer más selectiva y rentable la vuelta al centro de la ciudad.

Y este conjunto de estrategias se están viendo reforzadas, además, por algunos factores de carácter estructural y coyuntural; de entre las primeras podemos destacar las insuficiencias de las políticas de vivienda, el fracaso de las leyes del suelo de la segunda mitad del siglo y por la opacidad propia del sector inmobiliario y, de entre las segundas, sobresalen, sin lugar a dudas, tanto las enormes tensiones especulativas que está generando el blanqueo de dinero en pesetas, antes de que la conversión al EURO, en el 2.002, las invalide, como la publicación de la ley de garantías de la edificación —seguro de la construcción— que encarecerá la vivienda aproximadamente en un 10 por 100 y que hará todavía más inaccesibles las viejas y nuevas viviendas del centro de las ciudades.

## BIBLIOGRAFÍA

- ÁLVAREZ, A. (1995), *Conservación del patrimonio, restauración arquitectónica y recomposición elitista de los espacios urbanos históricos*, Lección de apertura del curso académico 1995-1996. Valladolid.
- BERNAL, B. (1999), «La descentralización del centro», en BERNAL, B. (coord.) *Revitalización funcional del centro histórico. Un reto de las ciudades históricas*. Universidad de Burgos, pp. 43-67.
- CALDERÓN, B. (1992), «La destrucción de la ciudad tradicional y la apropiación selectiva de la periferia: dos procesos clave en el desarrollo de la ciudad de Valladolid», en VV.AA. *El medio rural español, cultura, paisaje y naturaleza*. Salamanca, Acta Salmanticensia, pp. 1137-1145.
- CAMPESINO, J. A. (1999), «El comercio en el centro histórico de las ciudades españolas», en BERNAL, B. (coord.), *Revitalización funcional del centro histórico. Un reto de las ciudades históricas*, Universidad de Burgos, pp. 67-83.
- CAMPESINO, J. A. (1997), «Planeamiento especial en centros históricos patrimonio de la humanidad», en BERNAL, B. (coord.), *El centro histórico de las ciudades patrimonio cultural*. Burgos, pp. 81-125.
- CARASA, P. (1994), «Por una historia social de la ciudad. Urbanización, pauperismo y asistencia», en BONAMUSA, F. (coord.), *La Sociedad Urbana*, Asoc. de Hª Contemporánea. Barcelona, pp. 23-64.

- FERNÁNDEZ SALINAS, V. (1999), «La singularidad del centro histórico. Multifuncionalidad y procesos de cambio», en BERNAL, B. (coord.), *Revitalización funcional del centro histórico. Un reto de las ciudades históricas*, Universidad de Burgos. pp. 15-28.
- MÁS, R. (1999), «Periferias urbanas y nuevas formas espaciales» en DOMÍNGUEZ, R. (coord.), *La ciudad. Tamaño y crecimiento*. Málaga pp. 201-234.
- ORTEGA, J. (1997), «Burgos, bases para la recuperación de la ciudad histórica», en BERNAL, B. (coord.), *El centro histórico de las ciudades patrimonio cultural*. Burgos, pp. 13-27.
- TROITIÑO, M. A. (1992), *Cascos antiguos y centros históricos*. Madrid, M.O.P.T. Dirección General de Urbanismo.
- TROITIÑO, M. A. (1997), «La protección y la recuperación de los centros históricos en España», en BERNAL, B. (coord.), *El centro histórico de las ciudades patrimonio cultural*. Burgos, pp. 57-79.
- VILLAGRASA, J. (coord.) (1997), *Vivienda y promoción inmobiliaria en España*, Universidad de Lleida.