

JOSEP VICENT BOIRA I MAIQUES*

LA REHABILITACIÓN URBANA EN LOS
CENTROS HISTÓRICOS VALENCIANOS.
EL CASO DE VALENCIA, ALICANTE
Y ALCOI

RESUMEN

Este artículo se centra fundamentalmente en explicar las políticas de rehabilitación de centros históricos desarrolladas en las dos ciudades más importantes del País Valenciano (Valencia y Alicante) y una tercera (Alcoi) donde la intervención pública proyectada merece una atención especial, así como hacer un primer balance de resultados alcanzados (1992-1995). Además, dedicamos una primera parte a analizar las causas generales de la crisis de los centros históricos y los fenómenos más importantes que acompañaron al proceso de degradación, así como las políticas de rehabilitación nacidas en los años setenta, con sus características generales y su diversidad. Es preciso conocer la evolución reciente de las teorías sobre la rehabilitación urbana para comprender las distintas orientaciones que los planes especiales y programas de inversión han tenido en las ciudades valencianas tratadas. Sin duda, los años noventa han traído una nueva visión en este tema (materializado en los planes especiales de segunda generación), con orientaciones más flexibles y realistas, aunque más arriesgadas para el aspecto y la trama urbana de estas zonas que los de la primera generación (1979-1989).

ABSTRACT

This article reviews the public policies of restore and revitalization in historical districts of the most important valencians cities (Valencia and Alicante). We review also the case of Alcoi, a very interesting public urban project and we make a brief summary of the effects of the policies in the first period of the nineties (1992-1995). In the first part, we explain also the general process of crisis in this part of the european city and the birth of public policies of revitalization in the seventies. Now, the situation is changed and these policies are changed also. They are more realistic and less protectionist. We need know theses changes for understand the evolution of urban plans in the valencian historical districts. In valencian towns, we notice a second generation of revitalization plans (from 1991) and the fail of first generation (1979-1989) to achieve the marked goals.

* Departament de Geografia. Universitat de València.

INTRODUCCIÓN

Dentro de las políticas urbanísticas y de mejora del entorno urbano son cada vez más importantes las que tienen como objetivo fundamental la rehabilitación de los centros históricos. Hoy en día, tras pasado el umbral de la segunda mitad de los años noventa, asistimos a lo que alguien ha definido como un “reencuentro con la historia”, esto es, una mayor atención y sensibilidad ante los problemas de nuestros centros históricos.

Ciertamente, la situación que heredamos después de décadas de transformación y destrucción en la mayor parte de cascos antiguos de nuestras ciudades no fue nada halagüeña, ni desde el punto de vista demográfico, arquitectónico y urbanístico ni desde el social. Veamos algunos ejemplos: la *Ciutat Vella* de Valencia -el distrito histórico- ha perdido casi 80.000 habitantes en cincuenta años (1940-1991) y más de 3.000 tan sólo entre 1986 y 1991. En ese mismo año, en el distrito histórico de Alicante (GOZÁLVEZ, 1995), el 32 % del censo tiene más de 65 años y en el de Valencia, el 24 %. En 1991, un tercio de las viviendas del centro histórico de Valencia estaba desocupada (en total, 5.936, cuando diez años antes eran 4.700) y en la zona intramuros medieval de Alicante el 51,4% (1990). Otras ciudades tienen semejantes problemas: Madrid ha perdido 95.000 habitantes de su casco antiguo entre 1971 y 1991; el 25 % de los residentes tienen más de 65 años, 10.000 viviendas son menores de 30 m² (MOYA, 1993:96), 500 no tienen agua potable y 3.000 no tienen inodoro dentro de la vivienda (SANZ, 1993:58). Según cálculos de la Asociación de Promotores Constructores de Edificios, en 1994, y en toda España, existen 46.400 edificios en estado ruinoso y 275.000 en mal estado, la mayoría de los cuales se encuentran en los centros históricos de nuestras ciudades. A todos estos factores “objetivos” de primer orden, debe añadirse otro fenómeno no menos importante para explicar la persistencia del problema de los centros históricos en la opinión pública. La crisis de los núcleos antiguos, lejos de categorías abstractas e intangibles, tiene una dimensión visual, personalizada y material en la vida de sus habitantes y de los que los visitan: casas que ceden, fachadas que pierden su belleza, solares que muestran las entrañas de la ciudad, coches imposibles de aparcar, comercios cerrados hace tiempo, pocos servicios, suciedad, marginalidad...

A pesar de esta situación de deterioro pueden vislumbrarse algunos indicios de cambio de tendencia. Con demasiado optimismo -tal vez propio de la situación italiana, pero no de la española-, Clementi (1994:114) señala que el enemigo propio de estas zonas históricas de nuestras urbes en los años noventa ya no es su renovación total y la consecuente pérdida del carácter físico e histórico de su trama, forma y aspecto, sino su desnaturalización y su conversión en una zona de consumo cultural de masas, de atracción turística o de reunión de noche de fin de semana.

Es bien cierto que hoy en día, las características históricas de la edificación y el valor histórico del casco antiguo de nuestras ciudades han sido incorporados al mercado y son vendidos como un atractivo más de las iniciativas inmobiliarias privadas en estas áreas. Como señala Clementi, el “mercado” descubrió ya a finales de los años ochenta el valor de la singularidad del centro histórico, de la posible calidad de vida en ellos cuando se revitaliza y rehabilita y, es más, del beneficio mercantil de traducir este valor histórico-singular en valor comercial. Con todo, es preciso mantener la guardia alta. Pensamos que la supervivencia del centro histórico no está asegurada, aunque se haya iniciado el camino (al menos en algunas ciudades del País Valenciano y en otras del Estado español) para conseguirlo, como mínimo, desde el punto de vista urbanístico-arquitectónico.

En este artículo, no pretendemos ofrecer una revisión general de los orígenes, causas y proceso de degradación de los centros históricos, sino más bien el análisis de las políticas recientes establecidas en el País Valenciano para su rehabilitación. Con todo, es inevitable dedicar una primera parte a comentar el origen del problema y el nacimiento de la teoría de la recuperación que está en la base de las experiencias concretas que comentaremos. La relación es evidente: éstas no se entienden sin prestar un poco de atención a la discusión conceptual sobre las políticas de rehabilitación. Seguidamente, repasaremos las operaciones más emblemáticas llevadas a cabo en nuestro país, prestando especial atención a los procesos de rehabilitación iniciados en el centro histórico de Valencia, Alicante y Alcoi.

EL PAPEL DE LOS CENTROS HISTÓRICOS

Los centros históricos son piezas estratégicas en la estructura de nuestras ciudades. Son tramas urbanas nacidas con anterioridad a la época industrial y son fruto de unas relaciones complejas y distintas que es preciso entender que no volverán a producirse de manera idéntica a como se produjeron. Con el nacimiento de la ciudad industrial en el siglo pasado, los centros históricos se vieron sometidos a nuevas tensiones, a fuerzas renovadoras, destructoras del equilibrio tradicional. Una triple transformación se cernió sobre estos espacios. Por una parte, se inició una sustitución de edificios, viviendas y tejidos urbanos tradicionales. Por otra, poco a poco, fueron desapareciendo las viejas funciones comerciales y artesanales de sus calles para ser sucedidas por la nada o por actividades terciarias avanzadas y, por último, junto a la transformación morfológica y funcional, comenzaron a desaparecer también las clases populares que hasta entonces habitaban en estos barrios de la ciudad. Estos tres procesos se hallan estrechamente ligados dentro de una estrategia general de apropiación privada del espacio céntrico de la ciudad.

Con carácter previo a cualquier análisis, es preciso proceder a definir el concepto con el que vamos a trabajar, aunque no sea sencillo ofrecer un contenido cerrado del mismo. Tanta es la dificultad que, algunos autores, como Levy (1987:11) se refieren al centro -y también al histórico-, como un subsistema dentro del megasistema de la ciudad, evocando la complejidad, interrelación y dinamismo de este espacio. Con todo, podemos esbozar una definición genérica: centro histórico es la porción del centro urbano, heterogénea y diversa, que conserva valores artísticos, históricos y patrimoniales, una estructura social y funcional particular, con atractivo para las fuerzas del mercado (inmobiliarias, terciarias...) y que manifiesta problemas de conservación. Además, deberíamos añadir que debe ser un área reconocida como "corazón" o núcleo de la ciudad por la mayoría de sus habitantes.

A la hora de juzgar el problema de la degradación de los centros históricos de nuestras ciudades, debemos partir de una premisa inicial: estos espacios son bienes culturales, pero también económicos. Esta afirmación no es nueva, ya fue formulada en su día en el Congreso de Bérgamo de 1971 sobre centros históricos (ÁLVAREZ, 1993:30) y significó un cambio de perspectiva en el análisis de la problemática de estos espacios urbanos. Su degradación -y posterior intervención-, no se explica sin recurrir a estas dos caras de una misma moneda. Si el casco antiguo fuera tan sólo un bien cultural que hay que proteger, no existiría la lucha de intereses que se produce en él entre diferentes usos, funciones y grupos sociales. Pero si pensáramos que el centro histórico es tan sólo un bien económico sujeto a las fuerzas del mercado -y desprovisto de connotaciones cultu-

rales y simbólicas-, no llegaríamos a comprender el interés manifiesto por su conservación, la intervención pública y su importancia en el debate sobre el futuro de nuestras ciudades.

El problema de estos espacios centrales y tradicionales de la ciudad nace mucho antes que la preocupación generalizada y pública sobre los mismos. De acuerdo con Troitiño (1992:24), es preciso "situar la coyuntura actual en el marco de los ciclos de las transformaciones urbanas". Por ello, podemos decir que el origen de la degradación de los centros históricos es la creación y consolidación de la ciudad industrial capitalista, con su división territorial del trabajo y de la residencia. O, de forma más general, el cambio de sistema económico, social y tecnológico que supuso la era industrial. Diversificación social, zonificación y diferenciación en la rentabilidad de las distintas áreas, especialización funcional y una consecuente segregación de usos del suelo y de patrones residenciales, concentración de la fuerza de trabajo, mercado de la vivienda, extensión de la urbanización, desarrollo del valor de cambio del suelo, consolidación de la propiedad privada... fueron elementos nuevos en la vida de las ciudades de la etapa industrial. Estas fuerzas -engranajes sustanciales del nuevo sistema económico-, crearon nuevos procesos en el centro de la ciudad. La demolición-reconstrucción en los centros históricos, junto a la expansión de la ciudad hacia amplias fajas de terrenos extramuros hasta entonces de uso agrícola, constituyeron dos mecanismos del mismo proceso de conformación de una renta urbana o de lo que Campos Venuti (1981:161) identifica como "solución urbanística de clase" en la ciudad "moderna".

En resumen, como señala Piccinato (1983:15), con la afirmación de las relaciones capitalistas de producción, de la división social del trabajo y de las nuevas formas de propiedad, desaparecieron las razones que habían sostenido la organización de la vida urbana precapitalista y se produjo la "discontinuidad" entre la ciudad moderna y la ciudad del pasado o heredada. Nuevas demandas, nuevas funciones y nuevas necesidades -sociales y físicas o morfológicas-, hicieron su aparición con la revolución industrial. Así, la urbe "moderna" constituye "una entidad cualitativamente nueva que se contrapone a la precedente y que tiende a usarla según su propia lógica, a cambiar su sentido y, en el límite, a transformarla por completo" (SICA, 1981:48-49). Un nuevo modo de producción lucha por implantarse en los tejidos urbanos preindustriales y de ahí nace una nueva problemática: la necesidad de transformar los centros históricos.

LAS POLÍTICAS DE REHABILITACIÓN EN LOS CENTROS HISTÓRICOS

Fruto de este proceso general del cual hemos señalado su origen inmediato, podemos decir que los centros históricos han sufrido procesos de degradación que han llevado a una situación caracterizada por:

- Heterogeneidad y fragmentación. Los procesos de transformación a los que ha sido sometido a lo largo de estos últimos dos siglos, así como la defensa generada, han producido una variedad de espacios en el centro histórico. Siguiendo a Ribas (1982), podemos hallar, como mínimo, cuatro situaciones según el proceso que predomine: renovación, degradación, restauración o rehabilitación.
- Inadecuación morfológica respecto a nuevos medios de transporte y al tráfico moderno. El coche se ha manifestado como un acelerador de la crisis del centro histórico.
- Necrología comercial y de servicios tradicionales, en plástica expresión de Calvo y Precedo (1991:100).

- Desplazamiento progresivo y envejecimiento de la población residente.
- Desocupación progresiva de las viviendas, envejecimiento del caserío y aparición de focos de población marginal. Pérdida de condiciones de seguridad y afloramiento de conductas desviadas (droga, prostitución...).
- Aparición casi diaria de nuevos solares y de declaraciones de ruina y acusado deterioro ambiental.
- Falta de infraestructuras y de dotaciones modernas.
- Paralización de la actividad constructora, a causa de las regulaciones municipales para frenar la renovación.
- Terciarización progresiva, con gran desarrollo de los subsectores de gestión-administración y ocio-diversión.

Para evitar algunos -o todos-, estos problemas, nació la política de rehabilitación y de conservación de los centros históricos. Dentro de las políticas de rehabilitación, se entiende que su objetivo básico en el centro histórico es el de recuperarlo "como un fragmento más de la ciudad, diferente y único, pero conservando lo que siempre fue y lo singularizó, su carácter de barrio residencial popular" (GAJA, 1993:37). Traducido a elementos más concretos, todo proyecto de rehabilitación debe atender los siguientes aspectos (RIBAS, 1982, y GAJA, 1993):

- Mantenimiento general de la estructura y trama urbana y conservación del carácter histórico (mantenimiento de los elementos urbanos en los que radica la memoria colectiva e histórica de la comunidad).
- Revitalización social (detención de la "hemorragia" demográfica y atracción de nueva población) y mantenimiento de la población residente tradicional.
- Revitalización económica y funcional (potenciación de las actividades tradicionales y movilización de capital público y privado) y freno a la terciarización.
- Mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas (elevación de los estándares urbanísticos).
- Mejora de la viabilidad y del tráfico, con restricciones a la circulación y medidas alternativas al automóvil.
- Utilización colectiva de los espacios no construidos, al tiempo que se diseña una política de reequipamiento público.
- Relación de la conservación del centro histórico con la política global de la ciudad e incluso, con una perspectiva mayor a escala territorial o regional.

Con el paso del tiempo, éstos han sido puntos adoptados fielmente por las políticas de rehabilitación en mayor o menor medida. Esta visión integrada de rehabilitación urbana de centros históricos -también conocida como "urbanística de la recuperación", nació en Europa Occidental a comienzos de los años setenta y se fundamenta en una estrategia de salvaguarda de la ciudad heredada -no sólo de sus partes más valiosas-, un fuerte compromiso social, una gestión participativa, unos planteamientos político-económicos radicalmente opuestos a los de la renovación especulativa y una consideración global de la ciudad (reutilización, freno al despilfarro inmobiliario...), ligando el problema del centro histórico al de la periferia urbana (FERRACUTI, 1983:34). El plan de rehabilitación de la ciudad de Bolonia de 1971 significó el inicio formal de estas actuaciones. En España, no será hasta finales de la década de los setenta y comienzos de los ochenta cuando se piensen en políticas similares. En el País Valenciano, como veremos, es en los años noventa cuando se han desarrollado planes específicos realmente operativos.

Con todo y tal y como señala Pol (1991:9), a principios de la década de los noventa, veinte años después de las primeras formulaciones de Bolonia es inexacto considerar a la "Urbanística de la Recuperación" como un modelo unitario. Realmente, bajo un aparente unanimidad en las políticas de conservación y recuperación de la ciudad histórica europea, latén desarrollos plurales guiados por la variedad. Ésta se produce tanto en los ideales sociales y políticos que guían dichas intervenciones rehabilitadoras, como en las formulaciones y modalidades de los proyectos de conservación urbana o en la puesta en marcha de las políticas locales. No es el objeto de este artículo, entrar a valorar las diferentes sensibilidades en cuanto a la rehabilitación urbana. Aunque en otros lugares se ha tratado con mayor profundidad y conocimiento este tema¹, sí podemos dedicar algunas líneas a esta cuestión. Hoy en día podemos hallar diferencias claras entre algunos proyectos de rehabilitación actuales y los pioneros inspirados en la experiencia de la ciudad de Bolonia. En Valencia, como veremos a través de las dos generaciones de planes especiales del centro, esta diferencia es clara y nítida, pero también en otros lugares. Como señala Panella (1994:114), de la experiencia del pasado, hemos aprendido algunas cosas que modifican parcialmente las rígidas enseñanzas de los primeros planes de la recuperación. En primer lugar, la tutela que la administración pública ha establecido desde finales de los años setenta sobre los centros históricos ha permitido su salvaguarda física, su conservación, pero no su inserción en la vida cotidiana de la urbe, en la dinámica de funcionamiento de la ciudad. Digamos que ha conseguido detener la degradación (incluso revertir parte del proceso), pero no normalizar su vida cotidiana. En segundo lugar, los reglamentos prohibicionistas de los primeros planes en cuanto a la construcción y renovación en el centro histórico han ido evolucionando hacia reglamentos y planes más flexibles y menos dirigistas. Una excesiva contención del "mercado" ha desincentivado operaciones de reestructuración edilicia a gran escala. En tercer lugar, la aversión al terciario de los primeros planes de rehabilitación ha promovido la "banalización funcional" de las actividades económicas, expulsando actividades innovadoras hacia otras zonas de la ciudad. En cuarto lugar, se ha cambiado la escala de la intervención (CLEMENTI, 1994), no concentrando toda la atención sobre las intervenciones en edificaciones y viviendas y promoviendo pocas pero relevantes intervenciones estratégicas de recualificación urbanística con capacidad de arrastrar la iniciativa privada. Y, en quinto lugar, y desde el punto de los propios planes de rehabilitación, estos se han tornado menos genéricos y más detallistas, menos ambiciosos y más concretos en sus formulaciones y en sus actuaciones².

En resumen, en las políticas de rehabilitación urbana podemos contemplar dos grandes etapas que, a grandes rasgos, pueden resumirse así (GIOVANETTI, 1994:143): una primera dominada por una tutela dirigista, basada en la iniciativa pública y dedicada a catalogar y a proteger edificios a gran escala y con altas categorías de protección. En este período, las actuaciones públicas se han demostrado escasas (fuera de las operaciones de catalogación y protección) e insuficientes para contener la degradación (que no su destrucción o renovación total) de los centros históricos. Una segunda etapa, propia de los años noventa, se caracteriza por establecer una tutela menos rígida, más flexible, con actuaciones coordinadas entre la administración pública y privada y con menores ambiciones, pero tal vez más realista.

¹ Indicamos como interesantes los comentarios de Falini (1990:25), Pol (1991:11), Gaja (1993:36) y Pol (1993:10).

² La intensa discusión de los arquitectos sobre la conveniencia o no del proyecto frente al plan es demostrativo de este rasgo.

LA REHABILITACIÓN EN EL ESTADO ESPAÑOL

Desgraciadamente, en el Estado español, el desarrollo urbano no ha ido al compás de la protección de los centros históricos, hasta el punto de que más que un binomio, se puede hablar de una antinomia. Mientras la legislación de patrimonio se redactaba, ésta no sólo no contaba con medidas de intervención urbanística eficaces, sino que, al mismo tiempo, o poco después, eran promulgadas leyes de carácter urbanístico que se oponían a las anteriores. Como señala Dávila (1993: 598), la intervención en los centros históricos españoles, “se reguló durante décadas por un simple impulso patrimonial, movido por intereses conservacionistas y protectores, desligados por tanto de toda gestión en política de vivienda o de suelo”. Gran parte de los fracasos en la política de conservación del patrimonio se hallan, precisamente, en esta separación.

Sin embargo, en España, a partir de 1979, se ha ido generado una “cultura de la recuperación”. Ciertamente, la democratización de los Ayuntamientos significó la primera oportunidad de enfrentarse al tema de la transformación de los centros históricos españoles con algo más que con palabras. Pese a ello, no fue ese año el primero en el que se establecieron normas de protección del patrimonio histórico y arquitectónico.

Por una parte, en España, ya existía anteriormente a los años 80, una serie de leyes y normas dictadas para la “ordenación” urbanística de la ciudad y de su centro histórico y para la conservación del patrimonio. Entre las primeras, podemos citar por su importancia la “Ley y Reglamento de Saneamiento y Mejora Interior” (de finales del XIX), el “Estatuto Municipal y su Reglamentación de Obras Municipales” (1924), la “Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana” (1956) -con la aparición definida de los Planes Especiales, figura que será la base de la protección y rehabilitación de los centros históricos españoles-, la “Ley de Reforma del Suelo” (1975-76), la reforma de 1990 y el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 y que mantiene los Planes Especiales -sujetos a las directrices de los Planes Generales de Ordenación Urbana-, como instrumentos de intervención en centro históricos, etc. Entre la legislación tendente a la conservación del patrimonio podemos citar la “Real Cédula de Su Majestad y Señores del Consejo por la que se aprueba y manda observar la instrucción formada por la Real Academia de la Historia sobre el modo de recoger y conservar los monumentos antiguos descubiertos o que se descubran en el Reino” de 1803 (LÓPEZ, 1990:16) y toda una batería de normas de mayor o menor efectividad al respecto: Decreto-Ley (1926) sobre monumentos individualizados y sobre conjuntos y sitios destinados a “mantener el aspecto típico, artístico y pintoresco característico de España” (art. 2º b, citado por López, 1990:16), ley española de Patrimonio (1933), creación de una “Junta de Defensa del Patrimonio Nacional” (1948), el Decreto de Monumentos Provinciales y Locales (1958), el Decreto de Conjuntos Histórico-Artísticos (1970), la propia Constitución española de 1978 (art.46), los “inventarios urgentes” del Patrimonio Arquitectónico (TROITIÑO, 1992:48), la nueva ley de Patrimonio Histórico Español (1985)...

Junto a estas leyes generales, se ha desarrollado toda una normativa concreta de apoyo a la rehabilitación, especialmente surgida a partir de 1980 y que han recogido en parte Campesino (1987, 1989, 1991), Troitiño (1992) y Dávila (1993). De igual modo, cada Comunidad Autónoma ha desarrollado una legislación propia (MOPU, 1990; TROITIÑO, 1992). Recientemente, una publicación (VV.AA., 1995) ha recogido distintas experiencias en diferentes comunidades españolas y que podemos resumir en sus actuaciones que afectan a capitales. En Aragón (BIELZA y LOU, 1995), Zaragoza cuenta con un PGOU (1988) que contempla actuaciones en 52 hectáreas, aunque sin desarrollar plenamente, mientras

en Huesca se está redactando todavía el PERI (Plan Especial de Reforma Interior) para todo el ámbito del centro histórico. En Asturias (ALVARGONZÁLEZ, 1995) Oviedo dispone, desde 1989, de un Plan Especial de Protección y Mejora que ha dado resultados positivos en cuanto a peatonalización y urbanización, aunque no existe iniciativa pública dedicada a la rehabilitación edilicia. En Gijón se han redactado diversos PERIs (puerto viejo, barrio pesquero...) que han incidido más bien en aspectos de urbanización que no rehabilitación. En las Baleares (SALVÀ, 1995), a través de la creación de *Patronat Municipal de l'Habitatge* a principios de los años ochenta, se ha diseñado una política de rehabilitación física y social de cuatro barrios del núcleo antiguo con sus respectivos PERIs que, aunque comenzaron a desarrollarse a partir de 1989, en algunos casos (barrio de Sa Gerreria-Sindicat) no han dado lugar a actuación alguna. En Castilla-La Mancha (PANADERO, 1995), Albacete ha renunciado a la conservación del último vestigio de su caserío medieval (barrio de Las Carretas), mientras que Toledo y Cuenca son claros ejemplos de actuaciones para conservar las características históricas del tejido contruido. En Castilla-León (MANERO, 1995), la inclusión de Ávila, Salamanca y Segovia en el catálogo de Ciudades españolas Patrimonio de la Humanidad ha impulsado actuaciones concretas como la protección integral de la muralla de Avila o la nueva delimitación del conjunto histórico-artístico de Salamanca, así como otros proyectos que cuentan con financiación de la UNESCO o del MOPTMA. En esta región, pese a los casos tempranos de Soria (con un PERI redactado ya en 1980, pero envuelto en polémicas que impidieron su materialización práctica) o Palencia (con un PEPCH o Plan Especial de Protección del Centro Histórico del Mercado Viejo aprobado en 1990), la mayor parte de capitales provinciales no han aprobado definitivamente sus PEPCH hasta el bienio 1993-1994 (León, Soria, Burgos) e incluso se dan casos (Ávila y Zamora) de no comenzar a redactarlos hasta esas mismas fechas. En Barcelona (CARRERAS, 1995) las actuaciones principales se han centrado en barrio del Raval, con apertura de grandes espacios públicos, plazas y jardines, siguiendo al pie de la letra las polémicas políticas de esponjamiento o "desdensificación" (derribo de edificios y apertura de espacios interiores). En Extremadura (CAMPESINO, 1995), pese que la revisión del PGOU de Badajoz en 1988 (aprobado en 1990) especificaba como un objetivo básico la recuperación del centro histórico, la redacción y aprobación inicial de su PERI en 1991 no ha conllevado todavía las actuaciones previstas. El casco antiguo de Cáceres (incorporado al catálogo de Ciudades Patrimonio de la Humanidad en 1986) cuenta con un PERI desde 1987, calificado como "controvertido y libreinterpretado". Mérida, no dispone de planeamiento especial de protección y rehabilitación. En el País Vasco y Navarra (FERRER, 1995)³, Bilbao dispone de un PERI desde 1981, paralizado en 1983 y recuperado con otra figura legal poco después y Pamplona (fiel reflejo según el autor del modelo de Bolonia), con una acertada política de rehabilitación, ha conseguido rehabilitar el 40% de sus edificios en el período 1984-1992, pese a no escapar a otra serie de problemas ligados al papel de su centro histórico en la dinámica urbana de la capital navarra. En la región de Murcia (GOZÁLVEZ, 1995), Cartagena previó en 1987 a través de su PGOU, cinco PERIs para el recinto amurallado del siglo XVIII que, sin embargo, no han sido comenzados a redactar hasta la década de los noventa. Estos cinco planes, de realizarse, significarían cambios y mejoras profundas en el aspecto de este centro histórico.

³ Este autor es muy crítico en su artículo con las políticas de rehabilitación basadas en el modelo de Bolonia atacando, no sin razón, la excesiva rigidez de sus planteamientos "conservacionistas" y la falta de realismo de sus actuaciones.

LA REHABILITACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS EN EL PAÍS VALENCIANO

Al igual que en la mayor parte de comunidades autónomas, la preocupación por la rehabilitación urbana nació en el País Valenciano al comenzar la década de los ochenta. Eso sí, se generó un poco más tarde que en las pioneras nacionalidades de Cataluña (donde las primeras normas de rehabilitación datan de 1982) y del País Vasco (1983). Andalucía, Galicia, Asturias y Aragón dispusieron desde 1985 de medidas de este tipo y Navarra y el País Valenciano desde 1986. Un poco más tardía es la experiencia de Castilla-La Mancha (1989). En el País Valenciano, la administración autonómica ha desarrollado, a veces en colaboración con los ayuntamientos interesados, una batería de medidas complementarias de las estatales.

Los centros históricos valencianos se han visto afectados por numerosas medidas generales y específicas para su rehabilitación. La Dirección General de Arquitectura y Vivienda del gobierno valenciano ha establecido políticas generales de gestión de Programas de Renovación Urbana⁴ para distintas ciudades (con ayudas específicas) y, en colaboración con el entonces MOPU, estableció una serie de líneas de subvenciones a la rehabilitación de viviendas siguiendo las directrices del Plan de la Vivienda autonómico (1992-1995). Pero junto a estas actuaciones generales (que beneficiaban también otras zonas diferentes del centro histórico), debemos destacar tres operaciones singulares enfocadas específicamente a la rehabilitación de centros históricos. Nos referimos al plan RIVA para Valencia, al plan RACHA para Alicante y al plan ARA para Alcoi. Recientemente, Gozávez (1995) ha resumido acertadamente el proceso de conformación de estos planes. Sin embargo, queremos nosotros hoy aquí hacer un primer balance que no puede ser más que provisional, ante el poco tiempo transcurrido desde el inicio pleno de su ejecución.

EL PLAN RIVA Y EL CENTRO HISTÓRICO DE VALENCIA

El proceso de rehabilitación del centro histórico de Valencia (unas 150 hectáreas) comienza, oficialmente, en 1978, con la incoación del expediente de declaración de Conjunto Histórico-Artístico de la Ciutat Vella de Valencia, utilizando para ello la Ley del Patrimonio de 1933. En 1979, se elaboran dos planes especiales de detalle con el fin de proteger la calle de la Paz y la Plaza del Ayuntamiento (entonces, del País Valenciano), así como un Programa de Urgencia de Actuación Municipal (PUAM), con un capítulo dedicado por primera vez a la "protección y promoción de los entornos de carácter histórico artístico". En 1980 se elabora el Programa de Actuación Municipal (PAM) para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico. Partiendo de lo apuntado en el anterior PUAM, se redacta un programa específico para el patrimonio de la ciudad -con especial mención a la Ciutat Vella-, que será la base de la posterior práctica urbanística. En este documento, se prevé la redacción de los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior de los barrios históricos de la capital. En ese mismo 1980, se modifica la Zonificación y Normas Urbanísticas del Plan General de 1966, todavía vigente en ese momento y que no permitía la intervención protectora declarada en el anterior PAM. Se creaba así

⁴ Según Dávila (1993: 600), tan sólo en la provincia de Alicante, se habían declarado más de 30 PRUs acogidos al Decreto 75/1989 entre esas fechas. A pesar de ello, no todos los PRUs han sido efectivos. Muchos nunca se cumplieron.

la Zona de Protección de Ciutat Vella. Por fin, entre 1980 y 1984, se redactan los cinco Planes Especiales de Protección de los barrios de Ciutat Vella: el Carme, Velluters, el Mercat, la Seu-Xerea, Universitat-Sant Francesc. Los objetivos de estos PERIs es doble: adecuarse a la nueva Ley del Suelo de 1975 y establecer las bases de la protección y rehabilitación de Ciutat Vella.

A partir de entonces, se suceden otras actuaciones, algunas fracasadas. En 1987, se elaboran trece proyectos de normativa y diseño, promovidos por la Generalitat Valenciana, de ordenación de 17 de los 25 Bienes de Interés Cultural y sus entornos. No fueron tramitados ni aprobados. En 1988, se aprueba el PGOU que convalidaba transitoriamente la validez de los Planes Especiales de 1980-1984. Pero ya en 1989, se comienza a dudar de la efectividad de los mismos para rehabilitar el centro histórico. De tal manera que, entre ese año y 1993, se redactan cinco nuevos Planes Especiales de Protección y Reforma Interior de los barrios de Ciutat Vella, todos ellos marcados con una nueva filosofía menos proteccionista y más flexible. En 1991, se redacta también un Programa de Renovación Urbana (PRU) en el eje de las calles Bolseria-Alta, con su proyecto de urbanización y entre 1991 y 1993 se promueven medidas complementarias de renovación del tejido comercial de Ciutat Vella, como la resolución de febrero de 1991 de la Dirección General de Comercio de la Generalitat Valenciana para ayudas y subvenciones a las pequeñas y medianas empresas comerciales que desarrollen su actividad en una zona delimitada del Centro Histórico. Otra resolución de junio de 1993 de la misma Dirección General establece ayudas para la renovación comercial de las empresas situadas dentro del Área de Rehabilitación Urbana (ARU) delimitada en 1992 en Ciutat Vella.

Y así llegamos a 1992, año importante para la rehabilitación de Ciutat Vella puesto que, pese a no ser la primera medida que trate de su rehabilitación, sí ha sido la más ambiciosa hasta el momento. Efectivamente, en esa fecha se aprueba el programa RIVA (*Rehabilitació Integral de València*), que realmente es un convenio de financiación y de acuerdo institucional entre la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia con objeto de conseguir la rehabilitación del centro histórico de la capital valenciana. Sus grandes cifras son: un horizonte temporal de 6 años (1992-1997), una inversión del gobierno autónomo prevista de más de 23.000 millones de pesetas y una a cargo de las arcas municipales de más de 9.000 millones. Se prevé que sean más de 6.000 las viviendas afectadas (en rehabilitación o nueva construcción) y más de 120.000 metros cuadrados de espacios públicos reurbanizados. A partir de la firma de este contrato entre administraciones públicas, se ha generado una política de ayudas que toman como base el decreto 158/1992 de GV de declaración de Área de Rehabilitación Urbana (ARU) del centro histórico de Valencia. El plan RIVA -y el decreto 158/92 que lo define-, establece ayudas e incentivos que consisten básicamente en subvenciones para la rehabilitación y la construcción de viviendas y edificios y también para la implantación de equipamientos de carácter social, cultural y educativo en Ciutat Vella. Además, encarga al *Institut Valencià de l'Habitatge S.A.*, las actuaciones de adquisición de suelo, construcción y rehabilitación de edificios y viviendas, intervenciones en unidades de actuación y reurbanización y adecuación de espacios públicos y abre dos oficinas de gestión e información del plan en Valencia (una por cada administración pública implicada). Por último, aquel decreto especifica que las ayudas contenidas en el mismo serán de aplicación inmediata para los barrios de Ciutat Vella que posean Planes Especiales de Protección y Reforma Interior (PEPRI) ya aprobados (en aquel momento, el Carme y Velluters), mientras que los restantes, no podrán disponer de estas ayudas hasta que no cuenten con estos planes redactados y en vigor. Hasta ese momento y para estos barrios no de-

finidos legalmente en su planeamiento, serán únicamente válidas las ayudas establecidas por otros decretos del *Govern Valencià* o de la administración central.

A mi entender es interesante hacer hincapié en dos puntos principales: el cambio de filosofía de los PERIs de la primera (1984) y la segunda generación (1991) -que son los que guían la inversión prevista en el programa RIVA-, y los resultados alcanzados por la cultura de la rehabilitación en Ciutat Vella desde 1984.

En cuanto al primer punto, el cambio de orientación es evidente: se flexibiliza el catálogo de protección y se rebaja la misma, se procede a una apertura de nuevos espacios interiores (modificación de la trama urbana) para abrir plazas en Ciutat Vella y el esfuerzo inversor público se centra en determinadas zonas del núcleo antiguo (en las llamadas Unidades de Actuación o UU.AA por expropiación como sistema de gestión urbanística) con la construcción de edificios de nueva planta. Tal vez el hecho más elocuente sea la flexibilización del catálogo, aunque el nivel de protección genérico disminuya en poco. Las siguientes cifras son claras (PECOURT *et al.*, 1992). En los primeros planes (1984) se protege un 44,8 % de las parcelas (en total, 1.746), mientras en los segundos (1991) el porcentaje desciende levemente (42,1 %, es decir, 1.643). Pero lo realmente significativo es que disminuyen claramente los niveles de protección intermedios o estructurales (de un 41 % de las parcelas a un 26 % entre 1984 y 1991) y aumentan los parciales (del 2 % al 14 %), esto es, se permite una mayor libertad de actuación inmobiliaria de rehabilitación de los edificios y en su adecuación a unos niveles de habitabilidad determinados.

¿Qué se ha conseguido con estas alteraciones, de las cuales la flexibilización del catálogo es sólo un ejemplo, en los últimos años? Sin duda, la existencia del programa de financiación RIVA ha permitido incrementar la cantidad de dinero destinada a obras de rehabilitación pública y privada en el centro histórico.

En un primer período (1984-1991), esto es, hasta la firma del programa RIVA, los resultados prácticos fueron escasos, aunque significativos en cuanto a "congelar" la edificación y la trama urbana histórica frente al embate de la renovación urbana. El peso de la rehabilitación recayó sobre la administración municipal que, a través de sus Servicio de Arquitectura Urbana y de la Oficina de Rehabilitación (más tarde, a través de la empresa municipal AUMSA) adquirió suelo en el centro histórico y comenzó a actuar en la UU.AA. 1 y 2 (barrio del Carme). Estas intervenciones, ya finalizadas, fueron las pioneras, con más de 125 viviendas en régimen de alquiler y realojo en edificios de nueva planta y unas 300 plazas de garaje subterráneo para los vecinos del barrio. En 1991 también se procedió a obras de reurbanización de determinados ejes viarios de Ciutat Vella (Bolseria-San Jaume-Alta). Según Pecourt *et al.* (1992) esta primera fase se cierra con 455 actuaciones: 67 de nueva planta, 292 de rehabilitación parcial, 41 de rehabilitación total pública y 55 de rehabilitación total privada. En total, un 11 % de las más de 3.800 parcelas que componen el centro histórico de Valencia.

En el período más reciente, que comienza con la firma del programa RIVA en 1992, los datos son todavía inciertos, aunque confirman una tendencia positiva. Por parte del gobierno autónomo (que controla fundamentalmente las ayudas indirectas del programa a particulares) desde enero de 1993 a enero de 1996, se han tramitado a cargo de este programa 873 expedientes de rehabilitación para otros tantos edificios (un 22 % de las parcelas del centro histórico), lo que afecta directa o indirectamente a 4.869 viviendas con una inversión total privada y pública de más de 4.270 millones de pesetas. Esta cantidad total se reparte de la siguiente manera: un 45 % proviene de subvenciones a fondo perdido de la Generalitat Valenciana, un 8 % de idéntica partida pero del MOPTMA

y el 47 % restante de aportaciones de los propietarios (incluido el importe de los préstamos bancarios concedidos a bajo interés a través de la Oficina de Rehabilitación del programa RIVA). Los barrios del Carme y Velluters reúnen más del 55 % de los edificios rehabilitados. A estas cantidades debemos sumar otras partidas. Por ejemplo, las actuaciones privadas de equipamiento social, cultural y educativo (25 edificios singulares y dos de nueva construcción con una inversión pública en subvenciones y privada de 3.874 millones hasta enero de 1996) o las derivadas de las obras de reurbanización finalizadas o emprendidas que, al comenzar 1996, ascendían a más de 970 millones⁵. Junto a estas actuaciones, el capítulo final, compuesto por la intervención en las UU.AA. que en su día fueron asignadas a la Generalitat (número 5 con 8.000 metros cuadrados y una inversión inicial de 1.700 millones de pesetas y la número 21, de 4.876 metros cuadrados y 1.076 millones de pesetas) son las que llevan un retraso mayor, por la dificultad inherente al sistema de actuación escogido: la expropiación previendo la participación de entidades privadas a través de proyectos de expropiación por cesión. Por parte del Ayuntamiento de València se ha realizado una doble actuación: exención de pago de las cargas urbanísticas a quienes rehabiliten y, a través de la sociedad *València Antiga*⁶ y en esta fase más reciente (desde 1992), una labor constructiva (además de los costosos y laboriosos proyectos y estudios de las propias unidades de actuación y de las intervenciones) que se ha centrado en apertura de espacios libres, viales y obras de urbanización (con expropiación y derribo muchas veces de edificios: regularización del eje Guillem Sorolla con 7 edificios derribados), obras de rehabilitación (5 edificios para viviendas y otros dos para equipamientos públicos, entre ellos el conocido Mesón de Morella, para sede de la sociedad) y de edificación (6 edificios) y acumulación de suelo público (17 solares).

ALICANTE Y EL PLAN RACHA

De forma semejante a Valencia y su Plan RIVA, la segunda ciudad en importancia del País Valenciano ha desarrollado a su vez un convenio de rehabilitación de su centro histórico (el espacio de la ciudad medieval, con 2.784 habitantes en 1995) que ha recibido el nombre de RACHA (*Rehabilitació i Arquitectura del Centre Històric d'Alacant*). Este convenio fue firmado en diciembre de 1992 entre las administraciones municipal y autonómica, aunque no fue hasta el 22 de febrero de 1993 cuando arrancó, al publicarse la declaración de Area de Rehabilitación Urbana (A.R.U.) para el centro histórico de Alicante.

Sin embargo, el primer paso dado para la rehabilitación del centro histórico de Alicante se dió en 1977 (GOZÁLVEZ, 1995:329), cuando su Ayuntamiento encargó la re-

⁵ Como cuestión interesante, podemos destacar la presencia en algunas de estas operaciones de reurbanización y adecuación de las galerías registrables (calle de Viriato), consistentes en aperturas subterráneas donde concentrar los tendidos y otras necesidades de compañías de servicios urbanos (gas, electricidad, teléfono...) con el fin de mejorar el entorno y no levantar cada vez el pavimento para reparar las conducciones. Pese a su interés, la oposición de algunas de estas compañías han hecho que este sistema no se extienda a todas las obras de reurbanización y sólo a tramos de calles determinadas (Serrans, p.e.).

⁶ Se trata de una sociedad anónima creada en mayo de 1992 para desarrollar las actividades urbanísticas y de edificación contempladas en el planeamiento de Ciutat Vella. Los accionistas son el propio Ayuntamiento de Valencia (a través de la sociedad municipal AUMSA), con el 52,64 % de las acciones, y cinco accionistas privados (Cleop, Cubiertas y MZOV, Entrecanales y Tavora, Aguas de Valencia y Cartera de Inmuebles), todos con un 10,52 % excepto esta última, con un 5,27 %

dación de un Plan Especial, aprobado en 1981. Las primeras actuaciones no se iniciaron hasta 1986 y cuando comenzaba la nueva década, las obras no habían conseguido frenar la degradación del centro histórico (este Plan ha sido revisado y aprobado recientemente, en marzo de 1995). En 1989 un primer convenio entre el municipio y la Generalitat permitió invertir unos 535 millones entre 1990 y 1995, con motivo de la celebración del V Centenario de la ciudad. Pero sin duda, la actuación más reciente y ambiciosa ha sido el Plan RACHA, con un plazo de actuación de seis años (1993-1997).

Este convenio contempla una serie de objetivos sociales, urbanísticos y arquitectónicos que se pretenden alcanzar con un modelo de intervención semejante al RIVA: en primer lugar, actuaciones indirectas como subvenciones y ayudas a la rehabilitación y edificación de la Generalitat a través de la declaración del centro histórico como Área de Rehabilitación Urbana, un plan de actuación municipal con bonificaciones y exenciones fiscales y un plan de apoyo al comercio. Por otra parte, actuaciones directas como la reurbanización y adecuación de los espacios públicos delimitados en el convenio, delimitación y ejecución de cuatro primeras Unidades de Actuación Pública (UU.AA) fijadas en el Plan Especial del Centro Histórico de Alicante (en total 31 manzanas, con 30.641 metros cuadrados y afectando a 464 viviendas), actuaciones puntuales dispersas en el tejido construido e intervenciones en el patrimonio monumental.

A diferencia del caso de la ciudad de Valencia, en Alicante la administración municipal no se encarga de ninguna unidad de actuación, de tal manera que la Generalitat corre con la mayor parte del peso de la intervención (reurbanización, UU.AA, restauración de monumentos, actuaciones puntuales, subvenciones y desarrollo comercial). Por su parte, el Ayuntamiento de Alicante se compromete a la cesión de suelo para la ejecución de las UU.AA., aplicar la legislación en cuanto a registro y expropiación de solares y edificios en ruinas, agilizar trámites burocráticos, exención fiscal y, sobre todo, realizar la gestión del convenio a través del Patronato Municipal de la Vivienda.

Estas actuaciones son las que contempla el Plan RACHA, pero deben ser complementadas con las ya comentadas ayudas y subvenciones genéricas del Plan de la Vivienda (1992-1995) y, en el caso de Alicante, de las obras específicas del Patronato Municipal de la Vivienda (74 viviendas en alquiler para alojar a las personas que sean trasladadas mientras se ejecuten las UU.AA.).

El presupuesto total comprometido por la Generalitat para el periodo 1993 y 1997 se eleva a 9.451,5 millones de pesetas, de los cuales un 68 % va destinado a las UU.AA (expropiación, construcción, actuación en espacios públicos y en monumentos), un 17 % a reurbanización y actuación en monumentos fuera de las UU.AA. y un 7 % a ayudas específicas a la rehabilitación del centro histórico. A ello, debemos sumar 210 millones para mantener la oficina que gestione el Plan.

Los resultados de este convenio están todavía por verse, debido a lo reciente de su firma, pero ya podemos hacer un primer balance de los primeros meses de gestión. Así, a mitad de 1995, las ayudas a particulares para la rehabilitación habían ascendido a 95 millones, con 82 expedientes tramitados. Así mismo, se habían ejecutado algunas obras de urbanización (especialmente en el barrio de Santa Cruz) y existen cuatro actuaciones más en fase de redacción del proyecto. En cuanto a patrimonio público, en estos momentos, unos 15 edificios (68 viviendas) en el centro histórico están ya rehabilitados y alquilados por el Patronato Municipal de la Vivienda, 13 edificios más (27 viviendas) se hallan con proyectos hechos a falta de adjudicar obras y en otros 9 edificios (29 viviendas) se están elaborando los proyectos de ejecución. En total, en el mejor de los casos, una vez estén finalizadas todas las obras iniciadas por el Patronato Municipal de la Vi-

vienda, el centro histórico de Alicante contará con un parque de viviendas en alquiler de 124 viviendas, es decir, un 5 % del total de viviendas del centro histórico. Con todo, las actuaciones más importantes, las UU.AA., no han arrancado todavía, pues la revisión del Plan Especial que había de delimitarlas definitivamente no fue aprobado hasta marzo de 1995.

Sin duda, estamos ante un modelo de plan de rehabilitación de parecida factura al firmado en la ciudad de Valencia, de menor cuantía económica comprometida (por lo más reducido del casco antiguo y de la población afectada), pero con semejantes fórmulas de intervención. Sin embargo, el peso del gobierno autonómico en el plan RACHA es mucho mayor que en el RIVA, sin duda también por la diferencia de tamaño de las dos administraciones municipales. Por otra parte, resulta curioso señalar como en el caso de Alicante, se ha aprobado antes el convenio RACHA (es decir, el instrumento que moviliza el dinero público hacia la rehabilitación) que la legislación definitiva sobre el centro histórico. Así, mientras el RACHA se firma a finales de 1992, la revisión del antiguo Plan Especial no fue aprobado hasta marzo de 1995.

ALCOI Y EL PLAN ARA

El caso de Alcoi (población interior del sur del País Valenciano de 65.514 habitantes) es un caso totalmente distinto al de los dos anteriores, aunque vale la pena incluirlo aquí por ser una de las actuaciones más emblemáticas de los últimos años en cuanto a revitalización de centros históricos valencianos. A diferencia del convenio RIVA y RACHA, la intervención en Alcoi es general, territorial y el plan ARA se diseña como una parte de esa intervención global (también en infraestructuras de comunicaciones, dotaciones, etc.) en la ciudad y en su área más próxima. El modelo urbano de Alcoi es distinto al de las dos capitales valencianas vistas anteriormente: se trata de una ciudad que crece y se desarrolla en plena revolución industrial y que, con el paso del tiempo y la mutación del sistema económico y territorial, vio degradarse a marchas forzadas gran parte de su patrimonio construido, especialmente en el núcleo histórico y en los bordes del mismo, nacidos y desarrollados en el siglo pasado.

Como ha señalado Gozávez (1995:325), la intervención en Alcoi incluye tres puntos fundamentales: el programa ARA (*Arquitectura i Rehabilitació d' Alcoi*), la creación de cinco grandes parques en la periferia urbana y otras obras complementarias de urbanización y revitalización.

El Plan ARA se estructura en cinco zonas diferentes (cuatro del centro histórico y una fuera del mismo) con arquitectos de prestigio que dirigen las obras, todos con colaboradores españoles: la Riba (equipo Colquhoun Miller), Buidaoli (Francesco Venezia), Portal de Riquer (Álvaro Siza Vieira), la Sang (Manuel de Sola-Morales) y la Beniata (Carlo Carozzi y Renato Rozzi). En cada una de ellas se diseña una intervención que combina rehabilitación con demolición selectiva y con construcción con nuevas formas más modernas y actuales, buscando en algunos casos la coexistencia de las nuevas edificaciones con las antiguas (la Riba, p.e.). El modelo de gestión que se propone es el control público del suelo, lo que hace que los presupuestos iniciales para estas intervenciones arquitectónicas sean necesariamente importantes: más de 4.200 millones en obras de edificación y 1.060 en urbanización en una extensión total de poco más de 21 hectáreas. De estas cantidades, al comenzar 1996, tan sólo se ha ejecutado una pequeña parte, correspondiente al barrio de la Sang (Manuel Solà-Morales), con unas 150 viviendas. La operación de construcción de parques en la periferia urbana sí ha dado más resultado y

hoy hay más de 250.000 metros cuadrados de nuevas dotaciones de zonas verdes de la ciudad, así como las obras complementarias en una parte del centro histórico (Raval Vell, Nou y Primer Eixample), que han consistido en obras de reurbanización (con pioneras intervenciones en galerías subterráneas de servicio), de pavimentación con materiales caros pero rentables a largo plazo y de rehabilitación puntual de viejos edificios para adaptarlos a nuevas funciones (centro de salud, cultural y cívico...).

CONCLUSIONES

Desde un punto de vista general, podemos decir que un motivo de esperanza para el futuro en la cuestión de los centros históricos es aquel que nos servía de introducción a este artículo: la relación existente entre el sistema económico y social general y su influencia en el espacio construido de la ciudad. Así como la transformación (¡y destrucción!) del centro histórico se gestó a partir del cambio de la sociedad preindustrial a la industrial, la nueva sociedad postindustrial puede tener, en su seno, algunas soluciones a la problemática que hemos venido tratando aquí. Por una parte, la revolución tecnológica y técnica y la descentralización de las actividades económicas y sociales hace que las necesidades de espacio de ciertas actividades económicas no sean las mismas que hace veinte años. Hoy en día, es posible instalar nuevas empresas comerciales, de servicios e incluso industriales en espacios más reducidos y en "contenedores" menos agresivos gracias a las telecomunicaciones y a la informática. Los centros históricos podrían beneficiarse de esta nueva situación. Por otra parte, la tendencia de la sociedad a escapar de la masificación y anonimato de la vida moderna, permite que las formas históricas de vida (p.e., el comercio tradicional) tengan oportunidades de sobrevivir. Por último, el estancamiento demográfico -que parece ciertamente irreversible-, puede aligerar la presión sobre los espacios consolidados de las ciudades y permitir actuaciones inmobiliarias más selectivas y menos intensivas.

A la vista de todos estos últimos rasgos que sólo hemos querido apuntar, es posible que nos encontremos ante un momento interesante para la rehabilitación de los centros históricos. Una serie de aspectos confluyen en una visión relativamente optimista: una perspectiva más realista y pragmática de los técnicos que diseñan las intervenciones, una -al menos, aparentemente- decidida voluntad de algunas administraciones públicas de encabezar la lucha por la recuperación y un nuevo modelo de sociedad urbana, parecen dar una nueva oportunidad a los centros históricos. Es el momento de repensar su función, su composición y su futuro.

De forma particular, y por lo que respecta a los casos analizados aquí, podemos destacar algunas ideas.

1. A partir de la década de los noventa, se ha ensayado una vía diferente a la perseguida hasta el momento. En primer lugar, se flexibiliza la protección de los edificios del centro histórico, animando así a la iniciativa privada. Por otra parte, los PEPRIs abren espacios dentro de la trama histórica (esponjamiento). En tercer lugar, se cambia la filosofía general de la intervención pública hacia una menor extensión de las áreas objeto de rehabilitación, aunque con mayor intensidad en la actuación y, por último, se genera un nuevo modelo de coordinación entre la administración autonómica y municipal, de forma que es la primera quien se hace cargo del peso económico de la intervención en el núcleo antiguo. En este sentido, nacen los programas RIVA y RACHA que, realmente, no son planes de rehabilitación sino programas de financiación y colaboración, aunque con mucho más protagonismo de la autori-

dad municipal en Valencia que en Alicante.

2. El caso de Alcoi es diferente, aunque también se caracteriza por el peso casi absoluto de la intervención autonómica. En Alcoi, se plantea una intervención con más libertad y osadía en cuanto a las formas, con obras de autor que sólo son posibles desde un control público del suelo y, por ello, un elevado coste económico, lo que hace imposible trasladar este modelo a otros municipios valencianos de forma inmediata. Este elevado coste explica que de la ambiciosa operación ARA sólo se haya llevado a cabo una parte determinada.
3. En cuanto a los resultados obtenidos, parece ser que desde 1992, algunos aspectos han funcionado mejor que otros. Valencia y Alicante se han beneficiado de obras de rehabilitación total pública para equipamientos (museos, instituciones...) y parece ser que las actuaciones indirectas, con subvenciones a los propietarios para rehabilitar sus viviendas (con aportaciones a fondo perdido y créditos subvencionados) han funcionado bastante bien. Sin embargo, se aprecia una mayor lentitud en la actuación directa de la administración, no tanto en las obras de reurbanización, como, por ejemplo, en las unidades de actuación. Si calculamos que para toda Ciutat Vella de Valencia, los PERIs establecían 52 UJ.AA. (32 públicas y las restantes privadas) y que sólo cuatro (todas ellas en el barrio del Carme) están en marcha y con dificultades, veremos que en este campo es donde se ha avanzado menos. Por otra parte, parece ser también que otros mecanismos que contempla la ley (registro de solares y expropiación en un plazo determinado, p.e.) no se aplican con la agilidad necesaria.
4. Pese a la lentitud de las actuaciones (que es inherente a la complejidad y dificultad de trabajar en cualquier centro histórico), comienzan a apreciarse cambios en el paisaje degradado de éstos en los últimos años. Los resultados todavía son modestos, aunque visualmente ya apreciables. A partir de las cifras ofrecidas en este artículo, desde 1984 hasta hoy, podemos decir que más de un tercio de los edificios de Ciutat Vella de Valencia han sido rehabilitados total o parcialmente. Con todo, hemos de llamar la atención sobre el hecho de que, muchas veces, se incluyen en el mismo saco las rehabilitaciones parciales (simplemente de adecuación de fachada, por ejemplo) junto a otras de mayor calado y no es lo mismo, con dineros públicos o privados. Por ello, estas cifras son algo optimistas.
5. La intervención pública en rehabilitación de centros históricos parece haber alcanzado mucho más éxito en los aspectos puramente urbanísticos o arquitectónicos que no en los sociales y funcionales. Se aprecia un freno al deterioro y a la renovación del tejido construido, pero no parece que los resultados sean tan evidentes en rejuvenecimiento demográfico, mayor nivel de renta, desaparición de áreas de marginación social, instalación de nuevas actividades económicas avanzadas, modernización y regeneración del tejido comercial tradicional y freno a la conversión del centro histórico en áreas de ocio nocturno. Desgraciadamente, sigue viva la imagen de unos barrios históricos cada vez mejor conservados, pero vacíos por la mañana, sin tiendas ni negocios y abarrotados por la noche.
6. Se echa a faltar, al menos en el caso de Valencia, una mayor coordinación entre las administraciones públicas implicadas: municipio, departamentos de obras públicas y cultura del gobierno autónomo e incluso gobierno central. En el caso de Valencia, dos oficinas de rehabilitación con semejantes objetivos es una duplicación innecesaria de esfuerzo y no son pocos los desacuerdos entre los organismos de cultura autonómicos y la municipalidad en cuanto a la protección de puntos concretos del centro his-

- tórico. Además, sería deseable una mayor coordinación entre la legislación autonómica sobre actividad urbanística y las medidas operativas llevadas a cabo por las administraciones implicadas: en Ciutat Vella, tres UU.AA. gestionadas por el Ayuntamiento han quedado sin efecto a causa de problemas legales (¿burocráticos?) al entrar en colisión con nuevas leyes autonómicas. La presencia de fondos europeos para la rehabilitación del barrio de Velluters -unos 1.600 millones dentro del programa URBAN de la Unión Europea, que también contempla intervenciones en otras ciudades españolas-, puede ser una buena excusa para no repetir errores del pasado.
7. Por último, pese a que es necesaria la compartimentación de las actuaciones, se aprecia la necesidad de considerar el centro histórico como un todo, no como un agregado de barrios sin mayor ligazón que su origen preindustrial. El tratamiento individualizado no impide la visión unitaria de todo el núcleo antiguo y lo que es más importante, de toda la ciudad, incluido su centro histórico.

BIBLIOGRAFÍA

- ALVARGONZÁLEZ, R. (1995): "Las ciudades de Asturias: planeamiento urbano y transformaciones recientes", pp.175-180. *Urbanismo. Revista Situación del BBV*, n.3.
- BIELZA, V. Y LOU, P. (1995): "Planificación urbana en Aragón" pp.163-174. *Urbanismo. Revista Situación del BBV*, n.3.
- CALVO, J.L. y PRECEDO, A. (1987): "Los centros históricos: procesos espaciales y sociales". Actas del X Congreso Nacional de Geografía, Ponencias, pp.91-127. Asociación de Geógrafos Españoles, Zaragoza.
- CAMPESINO, A-J. (1984): "Los centros históricos: análisis de su problemática". *Norba*, V, pp.51-61.
- CAMPESINO, A-J. (1985): "El geógrafo en el planeamiento urbano". *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, n.2, pp.24-35.
- CAMPESINO, A-J. (1987): "Revalorización funcional de los centros históricos españoles" (pp.91-103). En *Estudios sobre Espacios Urbanos-Etudes sur les Espaces Urbaines*. Actas del Coloquio Hispano-francés sobre Espacios Urbanos. Instituto de Estudios de Administración Local. Madrid. 973 pp.
- CAMPESINO, A-J. (1989): "La rehabilitación integrada de los Centros Históricos: el reto urbanístico de finales de los ochenta". *Investigaciones Geográficas*, n.7, pp.7-17.
- CAMPESINO, A-J. (1991): "Política urbanística en Centros Históricos españoles (1981-1991)", pp.411-417. Actas del XII Congreso Nacional de Geografía, Asociación de Geógrafos Españoles-Universitat de València. València.
- CAMPESINO, A-J. (1995): "El sistema de ciudades en Extremadura", pp.261-274. *Urbanismo. Revista Situación del BBV*, n.3.
- CAMPOS VENUTI, G. (1981): *Urbanismo y Austeridad*. Siglo XXI, Madrid, 196 pp.
- CARRERAS, C. (1995): "Barcelona, capital de Cataluña y metrópolis europea", pp.249-260. *Urbanismo. Revista Situación del BBV*, n.3.
- CLEMENTI, A. (1994): "Una nueva urbanística para los centros históricos italianos", pp.112-121. *Estrategias de intervención en centros históricos*. Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana.
- DÁVILA, J.M. (1991): "La recuperación integrada del centro histórico de Alcoy: criterios de actuación", pp.457-462. Actas del XII Congreso nacional de Geografía, AGE-Universitat de València.
- DÁVILA, J.M. (1993): "La recuperación integrada de centros históricos. Elementos de cualificación espacial en las políticas de desarrollo regional. El caso de Alcoy". *Ciudad y Territorio. Es-*

- tudios Territoriales*, n.1 (98), pp.597-623.
- FALINI, P. (1990): "Protección, reforma y renovación urbana en Italia". *Urbanismo*, COAM, n.9, pp. 25-43.
- FERRACUTI, G. (1983): "Aspectos económicos, productivos y de coste de la recuperación de edificios" (pp.32-51). En *Los centros históricos. Política urbanística y programas de actuación* (Ciardini, F. y Falini, P. eds). Gustavo Gili, Barcelona, 275 pp.
- FERRER, M. (1995): "El País Vasco, Navarra y La Rioja: sistema de ciudades, centros históricos y planificación estratégica", pp.305-320. *Urbanismo. Revista Situación del BBV*, n.3.
- GAJA, F. (1993): *Métodos e instrumentos de intervención urbanísticas en las ciudades históricas*. Servicio de Publicaciones de la Universitat Politècnica de València, 201 pp.
- GIOVANETTI, F. (1994): "Cambios de conceptos y tendencias recientes en la tutela de los centros históricos", pp.142-146. *Estrategias de intervención en centros históricos*. Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana.
- LEVY, J-P. (1987): *Centres Villes en Mutation*. Editions du CNRS, París, 257 pp. l'Aménagement. Presses Universitaires de France, París, 723 pp.
- MANERO, F. (1995): "Readaptación de las jerarquías funcionales y transformación del espacio urbano en Castilla y León", pp.217-234. *Urbanismo. Revista Situación del BBV*, n.3.
- MOPU (1990): *La política de rehabilitación urbana en España. Evolución, experiencias y efectos*. Instituto del Territorio y urbanismo-MOPU, Madrid, 172 pp.
- MOYA, L. (1993): "El avance del Casco Antiguo de Madrid" *Urbanismo*, n.20. COAM, pp.95-97.
- PANADERO, M. (1995): "La ordenación urbana de Castilla-La Mancha", pp.203-216. *Urbanismo. Revista Situación del BBV*, n.3.
- PANELLA, R. (1994): "Una estrategia para la recuperación", pp.12-25. *Estrategias de intervención en centros históricos*. Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana.
- PECOURT, J. et al. (1992): *Ciutat Vella: Materiales para el Urbanismo*. Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, 127 pp.
- PICINNATO, G. (1983): "El problema del centro histórico" (pp.14-31). En *Los centros históricos. Política urbanística y programas de actuación* (Ciardini, F. y Falini, P. eds). Gustavo Gili, Barcelona, 275 pp.
- POL, F. (1991): "La ciudad como proyecto: incursiones en el método, disgresiones sobre el estilo" (pp.9-14). En *La Ciudad como Proyecto* (Pol, F. coord.). UIMP-MOPU-Generalitat Valenciana, Madrid, 207pp.
- POL, F. (1993): "Proyectualidad contemporánea y Materiales de la Memoria", pp.9-14. En *Nueva Arquitectura Urbana en la Ciudad Europea. Recuperación, transformación, innovación en los centros históricos europeos* (Pol, F. coord.). UIMP-MOPT-Generalitat Valenciana, Madrid, 199 pp.
- RIBAS, M. (1982): *Problemática de la conservación de centros históricos. Rehabilitación de ciudades*. Monografías 6.34, Urbanística III. Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona.
- SALVÀ, P. (1995): "Evolución y cambios recientes en las políticas de desarrollo y renovación urbana en las Islas Baleares", pp.181-188. *Urbanismo. Revista Situación del BBV*, n.3.
- SANZ, A. (1993): "La revitalización del Casco Antiguo de Madrid" *Urbanismo*. COAM, n.20, pp.54-61.
- SICA, P. (1981): *Historia del Urbanismo. El siglo XIX*. Instituto de Estudios de Administración Local, Madrid, 622 pp.
- TROTIÑO, M.A. (1992): *Cascos antiguos y centros históricos. Problemas, políticas y dinámicas urbanas*. MOPT, Madrid, 225 pp.
- VV.AA. (1995): *Urbanismo. Revista Situación del BBV*, n.3.