

SERGIO TOMÉ FERNÁNDEZ

Departamento de Geografía. Universidad de Oviedo

Los centros históricos de las ciudades españolas

RESUMEN

Veinticinco años de experiencia en rehabilitación de centros históricos han aportado un modelo de intervención muy eficaz frente a ciertos problemas pero no totalmente exitoso en la búsqueda de soluciones sociales o funcionales. Eso hace inevitable un replanteamiento, con arreglo a las coordenadas del desarrollo sostenible, que sin embargo chocan con los principios del urbanismo estratégico dominante.

RÉSUMÉ

Les centres historiques des villes espagnoles.- Vingt-cinq ans d'expérience en réhabilitation de centres historiques ont fourni un modèle d'intervention très efficace face à certains problèmes, mais insuffisant à l'heure de chercher des solutions sociales et fonctionnelles. Il en résulte donc la nécessité inévitable de corriger partiellement le modèle en fonction des coordonnées du développement soutenable, qui sont pourtant contraires aux principes de l'urbanisme stratégique dominant.

ABSTRACT

Historical centres in Spanish towns.- Twenty-five years of experience in rehabilitation of historical centres have produced a very effective model of intervention facing certain problems, but not completely successful in the search of social or functional solutions. It is necessary, therefore, to carry out a partial revision of the pattern, according to the premises of the sustainable development which however collides with the principles of the strategic dominant urbanism.

Palabras clave / Mots clé / Key words

Geografía Urbana, cascos antiguos, patrimonio, sostenibilidad.

Géographie Urbaine, centre ville historique, patrimoine, développement soutenable.

Urban Geography, historical town centres, heritage, sustainable development.

I INTRODUCCIÓN

PRONTO habrá transcurrido un cuarto de siglo desde que se inició la recuperación de los centros históricos españoles, primera iniciativa urbanística de la Democracia, al comienzo de los años 1980. Es tiempo suficiente como para hacer balance, pero este no debe limitarse a reconocer las mejoras conseguidas, muy superiores a todo lo imaginable a la muerte del dictador. Tanta o mayor atención requieren los desaciertos y las tareas pendientes en términos morfológicos, económicos, sociales o ambientales, debidos bien a la inercia del pasado, al propio modelo de intervención o a facto-

res sobrevenidos. Es misión de la Geografía explorar el complejo sistema de realidades interligadas que inciden hoy en el casco antiguo (turismo, inmigración, *movida*, elitización, urbanismo estratégico), cuyo poder transformador o desestabilizador hace necesaria la búsqueda de soluciones flexibles e imaginativas, pero también idealistas. En consecuencia se mantiene vivo uno de los objetos más clásicos de la disciplina, la ciudad heredada, laboratorio privilegiado para la búsqueda de la utopía urbana.

Presentar de modo crítico y para el conjunto del país el estado de la cuestión no es empresa fácil pues faltan estudios locales, también datos estadísticos suficientes,

y buena parte de la documentación accesible precisa ser contrastada a causa de su naturaleza propagandística. Así que las conclusiones aquí esbozadas representan sólo un acercamiento. Precisamente para relativizar hay que partir del hecho de que los cascos antiguos son entidades geográficas de muy distinta escala, por tanto no siempre comparables: 26 has. de extensión en Vitoria, 400 en Sevilla; 11.000 habitantes en Orense o Pamplona frente a 118.000 en Barcelona. Otros factores locales (situación de partida, papel en la ciudad actual) introducen distancias apreciables, así como la opción política del gobierno local o autonómico. En efecto, aunque el modelo aplicado pueda considerarse universal hay cierto margen de variabilidad en el planteamiento de la intervención, y diferentes ritmos y situaciones dentro del proceso de recuperación. Quizá ningún ejemplo mejor sobre las diferentes velocidades que Castilla y León, que al día de hoy todavía no ha declarado Bien de Interés Cultural conjuntos tan relevantes dentro del Camino de Santiago como Ponferrada. Esa casuística representa un aliciente fundamental para el estudio, tanto como el hecho de que ningún casco histórico resulte un espacio uniforme: discontinuidades, fragmentaciones, dinámicas divergentes, mantienen como rasgo del pasado la dualidad (TROITIÑO VINUESA, 1992). Máxime en las grandes ciudades como Valencia (173 Has.) donde según FERRER REGALES (2003) se dan todas las situaciones, desde el *ghetto* a la «gentrificación» y terciarización.

En otro orden de cosas, para plantear correctamente el análisis también es preciso desechar el lenguaje enmascarador o tramposo que tan a menudo contamina los textos urbanísticos, plagados de conceptos utilizados indebidamente (recualificación, regeneración, rehabilitación integral), para justificar acaso maneras de actuar totalmente indefendibles. Separar el grano de la paja también significa revisar los mitos contruidos al respecto, entre ellos el de la ciudad de Oviedo como paradigma de rehabilitación integral cuando más bien resulta un buen exponente de todo lo contrario: fachadismo, construcción de apartamentos de lujo; gastos astronómicos en el puro adorno, desaparición del comercio tradicional y los ambientes característicos para crear un escenario turístico y dar rienda a la «movida» del fin de semana. Sólo la reutilización masiva de edificios por parte de la Administración representa allí un planteamiento verdaderamente correcto. La falta de verdad está no menos presente en otros tópicos del discurso dominante, como aquel que se usa reiteradamente en documentación relativa a buenas prácticas: «En España la idea de crecimiento como paradigma del desarrollo ur-

bano ha sido sustituida por el concepto de calidad»¹. ¿Cómo encajar ahí los ritmos de urbanización y edificación más vertiginosos de toda Europa?

Como ya se dijo, es propósito de estas páginas contraponer la luminosidad de las conquistas con la sombra que sobre ellas proyectan los errores e insuficiencias. Que, según suele afirmarse, procederían en principio del hecho de haber aplicado la idea de la rehabilitación (en su sentido original o con la desnaturalización posterior) sólo o fundamentalmente a las estructuras edificadas, relegando su extensión a las relaciones sociales, la funcionalidad o los aspectos ambientales. Y aún cuando se vayan definiendo aproximaciones más integrales, quedará pendiente el engranaje entre la Administración, responsable de los éxitos, y el sector privado a cuyo cargo queda la vivienda, protagonista de los fracasos (CAMPESINO FERNÁNDEZ, 2001; BOAVIDA-PORTUGAL, 2004).

Los procesos y problemas que ahora mismo se apropian de las áreas urbanas históricas terminan por dar la medida de su riqueza como campo de estudio. Pues la vieja ciudad es hoy territorio de confrontación entre ideologías acerca de lo urbano y por tanto fuerzas de distinto signo (mercadotecnia y capitalismo salvaje frente a desarrollo sostenible y acción popular), con arreglo a las cuales conviven una forma de intervención basada en el mero negocio y otra más apoyada en la participación o las obligaciones socioambientales (ÁLVAREZ MORA, 2001). Es decir, como si la realidad caminase simultáneamente en direcciones diferentes. Quizá todo lo que ocurre tampoco resulte esencialmente nuevo pues, a despecho de las apariencias, probablemente estamos ante otra reforma interior no tan distinta a la del siglo XIX. El parecido es notable en los cambios de uso, la presencia reforzada de las instituciones públicas, el saneamiento o los derribos masivos, relativamente camuflados puesto que suelen conservarse las fachadas. Como en el pasado, la intervención aumenta el valor inmobiliario de porciones urbanas que ganan centralidad, se revitalizan económicamente y son colonizadas por las clases dominantes. Ese proceso, relativamente emparentable con el antiguo desventramiento o ensanche interior, contrasta con las partes no afectadas donde los rasgos dominantes vienen dados por la obsolescencia, la depauperación y la inmigración, incluso el *ghetto*. Así que hay sustituciones sociales hacia

¹ Es una afirmación realizada al presentar iniciativas desarrolladas en ciudades como Vitoria o Girona. Cfr. *Ciudades para un futuro más sostenible. Buenas Prácticas Españolas*, <http://habitat.aq.upm.es/bpes/lista.html>.

arriba y hacia abajo en ese espacio dual y contradictorio, donde coexisten presencias tan incongruentes como la residencia de los «yuppies» y el «botellón».

II

LOS ASPECTOS MORFOLÓGICOS, ENTRE LA REHABILITACIÓN Y LA DESTRUCCIÓN DEL PATRIMONIO

Como ya dijimos la dimensión material ha sido la más cuidada, tanto en el planeamiento especial como en la intervención pública; de ahí los resultados obtenidos frente al deterioro, gracias entre otros factores a un sobreesfuerzo digno de elogio en la restauración del ingente fondo monumental. El estrato digamos superior del patrimonio, integrado por las individualidades más valiosas, comporta menos problemas en cuanto a su tratamiento que la herencia cultural restante, es decir los conjuntos de las ciudades antiguas, incluyendo su tejido y la edificación vernácula, la de menor nobleza o anti-güedad. Ahí es donde resulta sumamente delicada la selección, el establecimiento de categorías y la búsqueda de soluciones o usos, en una masa urbana compuesta por estratos temporales superpuestos, por tanto heterogénea, con elevados volúmenes de unidades catastrales y habitacionales. Si un casco reducido como el de Girona reúne 2.200 alojamientos, en tamaños superiores como el de Córdoba (La Villa y la Ajerquía) se salta a 14.000 viviendas.

El mayor acierto de la experiencia española fue fijar, en los años ochenta y como remedio ideal para la ciudad del pasado, el concepto de rehabilitación, relativamente inspirado en otros países. Se trataba de la mínima intervención necesaria para mejorar, adaptar, hacer habitable y capaz de acoger prácticamente cualquier función. Tal planteamiento, cuyas coordenadas esenciales de austeridad y democratización coinciden esencialmente con lo que hoy se entiende como sostenible, chocó frontalmente contra las costumbres del pasado y la presión inmobiliaria, de manera que su aplicación ha resultado muy difícil e insuficiente, pudiendo quizá hablarse de una doble dinámica. Ha habido, por un lado, desarrollo y profundización del concepto, que se aplica correctamente aunque de manera casi siempre testimonial y por el sector público. En paralelo se asiste a su absoluta desvirtuación a manos de la iniciativa privada, amparada en el poder local o regional cuando éste representa básicamente los intereses de los constructores. Ya al comienzo del proceso, el enfoque riguroso de la

rehabilitación quedó bien explicitado en proyectos como el Plan de Santiago (1989), que habla de

«mejora en las condiciones funcionales y de habitabilidad de un edificio, adecuándolo al uso específico señalado en el Plan, mediante la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural original, tanto interior como exterior. Las obras (...) podrán suponer una redistribución espacial siempre que se conserven los elementos determinantes de la configuración tipológica. No obstante (...) las obras podrán implicar la realización de patios interiores o la ampliación de los existentes, con el objeto de alcanzar los niveles de habitabilidad adecuados» (pág. 24).

Esas premisas se aplican allí a 1.800 edificios catalogados. Las cosas no varían sustancialmente en documentos muy posteriores como el Área de Rehabilitación de La Judería (Segovia, 2005), que al explicitar las más de trescientas actuaciones previstas establece como obras de rehabilitación subvencionables la mejora de fachadas, estructuras y cubiertas; la adecuación de habitabilidad funcional y ambiental, así como la actuación integral.

Así que el modelo teórico de intervención resulta flexible pero no fachadista, aunque los fondos públicos se hayan aplicado con cierta preferencia al mantenimiento externo. Tampoco es conservacionista más que en forma selectiva, de ahí que en la Ciutat Vella de Barcelona hablen de un método «quirúrgico» que elimina los elementos irrecuperables (para crear espacios abiertos) y rehabilita lo demás. En evitación de interpretaciones muy ligeras de la idea se fueron añadiendo otros matices sustanciales en los Planes Especiales. El propio Santiago o Alcalá son algunos de los que han fijado la conservación del parcelario, elemento integrante del patrimonio cultural desmantelado en muchas ciudades por las operaciones de vaciado y agregación de fincas. Bilbao (1990) introduce un salto cualitativo en la catalogación, al incluir setenta bajos comerciales del centro histórico, y contracatalogar los edificios y elementos discordantes (S.U.R.B.I.S.A., 1999). El paso siguiente lo dan ciudades como Avilés (2002), que ve la posibilidad de derribar en un futuro treinta edificaciones franquistas fuera de escala. Junto con esos avances también se iban sentando principios obvios de actuación como el de concentrar espacialmente las inversiones en aras de una mayor eficiencia (Madrid, Valencia).

En el platillo opuesto de la balanza hay que situar los errores y carencias, imputables bien al propio planeamiento o a la relación de fuerzas entre iniciativa pública y privada. Parte de los problemas vienen dados por el uso de criterios muy limitados al acotar los conjuntos históricos y discernir lo que debe ser considera-



FIG. 1. La difícil conservación del hábitat popular (Ciudad Real).

do como patrimonio. La mala delimitación de núcleos llevó por ejemplo con mucha frecuencia a excluir discrecionalmente los espacios de borde, arrabales y contornos de la ciudad histórica, favoreciendo su destrucción en contraste con los distritos incluidos dentro de perímetro (CAMPEÑO FERNÁNDEZ, 1993). En no pocos casos ello ha obligado a ampliar límites posteriormente, generando tensiones con la propiedad o entre Ayuntamientos y Comunidades Autónomas. El otro punto de atención se sitúa en los catálogos de patrimonio, donde son bastante habituales las omisiones arbitrarias y el tratamiento insuficiente de elementos inventariados, sin contar las reclasificaciones que a veces se producen. Aunque en revisiones recientes se esté ampliando el espectro de las tipologías de interés, para añadir por ejemplo el estilo imperial-historicista de posguerra, en términos generales el patrimonio menor, popular o contemporáneo ha quedado excluido, fuera de lo más sobresaliente. Lo cual significa en la práctica que, no poseyendo interés, pasa a estar en disposición de derribo. El disparate puede llegar al extremo de que se valore más la arquitectura burguesa del siglo XIX que las construcciones vernáculas más antiguas, convertidas en pasto para las inmobiliarias (Fig. 1).

Replantear o actualizar los inventarios de patrimonio es asimismo ineludible para atribuir con mayor sensatez las figuras de protección, pues suelen aplicarse de forma generalizada categorías de conservación mínimas que sólo mantienen la fachada y permiten el vaciado interior, así como el añadido en altura. Más aún, entre los niveles manejados hay enunciados tan engañosos como la protección ambiental, que en ciertos casos autoriza el derribo. Los catálogos son pues el origen del llamado fachadismo, justificable acaso en ciertos supuestos pero

jamás como fórmula universal de intervención, pues hace desaparecer una parte sustancial del patrimonio desde el momento en que elimina el tejido interno del casco, los espacios domésticos y las superficies no edificadas. Es difícil no suscribir a ese respecto la sentencia demoledora emitida por Bernal Santa Olalla (2001) contra esa «taxidermia» o «destrucción pacífica» que no sólo deja sin sentido a los edificios, también expulsa habitantes y selecciona actividades (págs. 578-588). Es decir, el vaciado como fundamento para una actuación clasista, empobrecedora en términos funcionales y de calidad ambiental.

Hay pues cierto desajuste entre el pensamiento que se maneja y su traslado a la protección del patrimonio, por tanto entre la teoría y la práctica, relativamente fácil de explicar. Por razones obvias, la Administración es quien podría garantizar que se materialice en su sentido original la idea de la rehabilitación, como obra de interés social y cultural. Eso requeriría una cantidad ingente de recursos, si la iniciativa fuese directa, entrando en contradicción con la tendencia del Estado a inhibirse en la política de vivienda, como prueba la práctica desaparición durante años y hasta fecha muy reciente de las viviendas protegidas (BOAVIDA-PORTUGAL, 2004). En realidad la participación pública de forma directa va a ser casi insignificante, con escasas excepciones. Tampoco los programas europeos como Urban I y II, aplicados entre 1994 y 2006 a un total de 23 cascos, inciden suficientemente en ese campo pues sus fondos no pueden destinarse propiamente a construcción y mejora de viviendas, sino a arreglo de fachadas, cubiertas y acaso locales comerciales, en ciudades como Cádiz o Pamplona (GARCÍA JAÉN, 1998; VALENZUELA RUBIO, 2000; DÍAZ, I., 2006). Así que el proceso se pone en manos privadas, tratando de incentivar a los propietarios (en general poco interesados) y atraer capitales. Las subvenciones, irregulares en el tiempo, desiguales según regiones aunque en general cortas, no siempre llegan a los pequeños propietarios y suelen destinarse con preferencia a los elementos exteriores de la edificación, aunque haya salvedades. Muchos titulares de inmuebles mantienen una actitud proclive al abandono y la obra nueva, amparándose en factores como el abuso en los precios de las actividades que rodean al sector de la construcción, responsables de que pueda salir comparativamente más caro el rehabilitar.

Al propio tiempo resultaría prácticamente imposible mantener los cascos antiguos al margen de la dinámica general, donde la urbanización y la construcción de vivienda nueva son en gran medida el motor de la econo-

mía. A efectos de interés inmobiliario la ciudad histórica (o al menos parte de ella) puede constituir un bocado suculento desde las premisas del urbanismo estratégico, máxime con la revalorización que introducen las inversiones públicas en infraestructuras, equipamientos o mejora de imagen. Un tratamiento ligero o permisivo del patrimonio en los catálogos termina por atraer a los inversores e interesar a los propietarios. Al final, terminamos llamando rehabilitación a lo que prácticamente es obra nueva, quedan las fachadas pero son demolidos los interiores para construir viviendas de precio desmedido, con los tabiques más delgados de toda Europa y cuartos de baño que a menudo carecen de ventana. Con esa «contraarquitectura» se imponen los intereses privados y la capitalización, al menos en la porción del casco que más ventajas comparativas ofrezca, por su accesibilidad o prestigio (MARTÍNEZ LÓPEZ, 1997). La sobreocupación del suelo, la elitización social y la pérdida de la herencia urbana son otras secuelas del modelo, contra el cual se alzan no pocas voces. Incluso hay quien ve como solución limitar el aprovechamiento urbanístico para que la iniciativa privada se desinterese por la ciudad antigua, y tome las riendas la Administración (CASAR PINAZO, 2001).

III LOS DESIGUALES RESULTADOS EN EL TRATAMIENTO AMBIENTAL Y LA NATURALIZACIÓN

Desde los años ochenta el pensamiento urbanístico contenido en las distintas figuras de ordenación suministró soluciones para cualificar ambientalmente los cascos antiguos, pero solían ser sectoriales y no siempre llegaron a universalizarse. Las cosas fueron cambiando al recurrir a la financiación europea, pues los diversos programas incorporan principios estrictos de intervención sostenible, con especial énfasis en la vertiente socioeconómica y en el lado ambiental. El último paso se da con los novísimos planes especiales, entendiendo por tal los fechados a partir de los últimos años noventa, que tratan de aportar respuestas integrales conciliando sostenibilidad y mercado. Pero en honor a la verdad las equivocaciones son tantas como los aciertos, y los déficits están presentes casi sea cual sea el aspecto que se someta a examen.

Dentro del epígrafe genérico que aquí se trata una de las cuestiones mayores es, según dice la ley del Patrimonio de 1985, la relación de la ciudad antigua con

su bastidor físico y con los paisajes históricos. Ahí entraría el tratamiento dado a los elementos naturales, y en términos generales lo relativo al verde urbano. Al término de la Dictadura la mayoría de las ciudades apenas sacaban partido del potencial contenido en la topografía o las riberas fluviales, cuando no lo habían sacrificado irremisiblemente. Ahora hay experiencias satisfactorias en cuanto a la recuperación de los emplazamientos más vistosos, como el espolón de Alcoy o las elevaciones inmediatas a cascos, entre ellas el cerro de Santa Catalina en Gijón y el monte Gibralfaro en Málaga. Otras poblaciones (Pamplona, Logroño) han resuelto correctamente la difícil convivencia entre la ciudad histórica y el río, o han logrado poner en valor la aureola envolvente del núcleo primigenio, su marco natural o rural cuando ocupa una posición de borde urbano. Entre los proyectos de obligada referencia figura el Plan Verde de Segovia (1991), que con fondos FEDER restaura los paisajes ribereños circunstantes al casco, reforestando 68 hectáreas. Por su parte el ya nombrado Plan Especial de Santiago estableció una corona de protección en los arrabales, preservando los huertos (con obligación de cultivarlos), de modo que el 50% del espacio correspondiente al recinto histórico queda libre (MARTÍ ARIS, 1995). En Toledo el Plan Especial de 1998 también salvaguarda la margen sur del Tajo, próxima al antiguo núcleo, ocupada por los cigarrales; mantiene allí la división catastral, los cierres e incluso fija las especies tradicionales a plantar en los jardines. Otras ciudades (Granada, Cáceres, Teruel), beneficiarias del programa Urban II (2002-2006) al ser sus distritos históricos zonas en crisis, han efectuado obras de acondicionamiento y plantaciones forestales en lugares de interés paisajístico, paseos de antiguo origen y áreas tradicionales de esparcimiento. Al ajardinarlos, esos espacios con función de mirador contribuyen notablemente a realzar el caserío al que dan vista.

Multiplicar el verde es en todo caso el apoyo básico para la naturalización del casco antiguo, mediante el arbolado de calles y plazas, los parques y jardines. Las plantaciones de alineación se han incrementado en la medida en que lo permite la latitud de las vías públicas (400 árboles en el pequeño casco de Santa Cruz de Tenerife), asegurando la supervivencia de los vegetales con procedimientos como el riego por goteo utilizado en Madrid (Fig. 2). Mayor dificultad entraña el crear zonas verdes de cierta entidad, resultando más viable la preservación de lo existente y el desarrollo de pequeñas masas verdes diseminadas. Los jardines históricos, bien protegidos en algunas regiones (Andalucía tenía un in-

ventario de 45 ya en 1999), continúan siendo una asignatura pendiente en el conjunto del país. Añón y Luengo (2003), refiriéndose a los de mayor valor, hablan de medio centenar sin catalogar, que compondrían la parte más frágil del patrimonio español. Aún en el caso de las áreas ajardinadas con inferior antigüedad o interés, hay que mantenerlas a salvo de reformas degradantes pero sacar partido de ellas, como se hace en Granada al convertir el Carmen de Los Mártires en jardín botánico.

Allí, al igual que en todas las ciudades, la gran baza a jugar reside en los pequeños espacios verdes interiores o pericentrales (patios, huertos, jardines), de carácter doméstico, asociados a construcciones tradicionales (SECO DE LUCENA, 1971). En Andalucía, la riqueza de esos sistemas es tal que constituyen un factor destacadísimo de calidad ambiental, al oxigenar la trama edificada. Por eso ciudades como Málaga (PEPRI de 1998) tratan de impedir que los patios, estructurantes fundamentales de la morfología urbana, puedan perder su función. Córdoba, por poner otro ejemplo, inventaría en su Plan Especial (2003) 350 construcciones de tipología tradicional, con patios que contienen vegetación o jardines. Toledo figura entre las poblaciones que protegen los patios de parcela frente a posibles agregaciones de fincas.

El estudio en positivo de los casos particulares no puede llevarnos a la generalización. Son tantas o más las ciudades que en lugar de naturalizar artificializan sus centros históricos: camuflan con edificación cerrada los valores topográficos de su emplazamiento (Oviedo), convierten sus ríos en canales constreñidos por escolleras (Ponferrada), desmantelan sus arrabales (León). Como ya se dijo, la delimitación incorrecta de los conjuntos facilitó en muchos casos el desperdicio de las posibilidades de mejora ambiental que ofrecían los espacios de borde o envolventes. La amenaza inmobiliaria continúa cercando a la ciudad antigua, en la medida en que se proyecta sobre su entorno más o menos inmediato. Véase si no la polémica suscitada en 2006 por la previsión de construir sobre una parte de las vegas del Tajo (La Alberquilla, Huerta del Rey), hasta ahora protegidas, que son la cuenca visual y el entorno paisajístico del viejo Toledo, ciudad considerada tradicionalmente como la mejor representación material de la Historia de España. La paralización cautelar de ese proyecto, al haberse encontrado restos arqueológicos cuya relevancia se valora a la fecha de escribir estas líneas (Octubre de 2006), aún no permite hablar de desactivación del riesgo. Por otro lado los pequeños islotes verdes del interior de las manzanas han desaparecido en las ciudades que permiten reparcelar o sustituirlos por reducidos patios

de luces, para rellenar más densamente el escaso suelo de la ciudad vieja. El efecto indeseable de esa práctica es una peor salubridad al disminuir la ventilación, el soleamiento pero igualmente el frescor y el efecto anticontaminación de los huertos y patios ajardinados. Este extremo ya fue reportado en Sevilla por Bernal Santa Olalla (2001).

Capítulo aparte en la intervención ambiental viene dado por los planteamientos e iniciativas relativos a urbanización del casco, responsables de la satisfacción residencial que ofrezca, su idoneidad para la acogida de otras funciones, y la eficiencia que posea en el consumo de recursos o la gestión de residuos. Dentro de tan amplio campo, tal vez uno de los mayores logros ha sido la renovación de infraestructuras y redes técnicas, parcialmente debida al aporte comunitario. La envergadura de las obras, que afectan tanto al saneamiento como el alumbrado o la pavimentación, el gas natural e incluso la fibra óptica, han llevado a hablar de una reurbanización, con avances tan palpables como la instalación de contenedores subterráneos y la recogida neumática de basuras (Vitoria, Barcelona, León, Sevilla). El objetivo es un casco mejor equipado y más saludable, finalidades adonde también conducen las operaciones de saneamiento en el tejido urbano. Barcelona o Málaga están entre las ciudades donde se ha procedido localmente al esponjamiento de áreas congestionadas; Pamplona actúa en el mismo sentido liberando patios interiores de manzana, lo cual representa un nivel más suave que la recomposición intensa ejecutada en ciertos enclaves de la capital catalana. Dichas mejoras también representan en cierto modo un arma de doble filo, pues crean condiciones para la llegada del capital privado a fragmentos más o menos amplios del centro histórico, que se encarecen. Así parece haber sucedido en el barrio de San Luis y La Alameda de Sevilla con el Urban I.

De todas las inversiones enumeradas, lo más directamente perceptible por el ciudadano es el tratamiento de las vías y espacios públicos, precisamente lo más controvertido en el modelo español. Imposible negar que los antiguos escenarios urbanos ofrecen un aspecto mucho más cuidado, con cambios de diferente intensidad según los casos. Cuando la intervención es prudente y subraya el valor del caserío y la trama, merece toda la aprobación; cuando es intensa, hasta el extremo de metamorfosar o falsificar la imagen urbana, da pie a una serie de objeciones de fondo. La primera el gran dispendio de recursos públicos, no siempre justificado, especialmente cuando se aplica al ornato excesivo de elementos sueltos o retazos del tejido, oasis a veces en un

mar de deterioro. Reflexión aparte merece el resultado de las obras, particularmente las ejecutadas en las plazas aunque no sólo en ellas. La falta de creatividad ha llevado en muchos casos a borrar algo tan consustancial a la ciudad histórica como la diversidad de espacios para la vida colectiva, sometiéndolos a una especie de receta única. El gusto es a menudo muy dudoso por la exageración ornamental y el carácter inapropiado del mobiliario, donde el árbol queda relegado a la categoría de adorno. El decorado resultante, provisto acaso de farolas mil ochocientos, esculturas, jardineras, fuentes, sustrae autenticidad y resta encanto al casco, dificultando la lectura de las formas de vida tradicionales. El falseamiento es tanto mayor cuando las fachadas antiguas ocultan bloques nuevos, o las construcciones de nueva planta se rinden a los estilos de imitación histórica. Detrás de ese urbanismo de imagen está la ideología de la ganancia, cuyo objetivo es revalorizar el centro histórico y dedicarlo al turismo, el terciario y la residencia exclusiva. En otras ocasiones, detrás hay políticos que enriquecen a sus amigos con las obras, mientras contentan a votantes poco exigentes, cada vez menos dispuestos a efectuar una lectura crítica de su ciudad.

El acompañante natural de dichas reformas suele ser la peatonalización de calles, entendida de manera selectiva o como solución general según ciudades. Quizá se han tenido más en cuenta sus evidentes bondades que los inconvenientes que plantea, como el aislamiento físico, el perjuicio a ciertas clases de comercio o el apoyo que presta a la conversión del casco en recinto de ocio, a menudo también más inseguro. Aparte de ello, de nada sirve restringir el acceso rodado con medidas tan contundentes como la instalación de bolardeos, si no se replantea previamente el esquema de circulación y el modelo de transporte en el conjunto de la ciudad. Sin esa reflexión, que entre otras cosas debe priorizar el transporte público, la peatonalización no hace más que expulsar el tránsito hacia otras vías, congestionándolas.

Hay que tratar pues en términos más amplios la accesibilidad al casco antiguo y la movilidad urbana, objeto de otros avances significativos que pueden agruparse en dos familias. De una parte está la mejora del transporte público en horizontal, con nuevas líneas de autobús que establecen sus terminales en la ciudad heredada (Pamplona), vehículos mejor adaptados a las tramas angostas o menos contaminantes, al estar alimentados con gas licuado o electricidad (Gijón). En ciudades que han recobrado el tranvía o metro ligero (Valencia, Bilbao) el distrito histórico resulta uno de los más beneficiados, como ocurrirá próximamente en Santa Cruz de Tenerife



FIG. 2. La Cava Baja, en el Área Rehabilitación Preferente de la plaza Mayor (Madrid).

o Vitoria dentro de los planes de movilidad sostenible. Por otro lado debe valorarse la superación de barreras o discontinuidades topográficas mediante transporte vertical, con soluciones audaces como las escaleras mecánicas (instaladas en Toledo, proyectadas en Cuenca) o los ascensores (Lérida, Ponferrada, Pamplona), cuya eficacia como vías de acceso peatonal es superior si se combinan con estacionamientos disuasorios.

IV ¿CÓMO REGENERAR LA BASE ECONÓMICA LOCAL?

Suele afirmarse que, en un principio, el modelo aplicado adoleció de inhibición en lo relativo a crear unas condiciones económicas satisfactorias. Faltó en efecto energía a la hora de actuar frente a procesos negativos como la pérdida de funciones tradicionales o la excesiva especialización en ciertas actividades; pero también es verdad que desde el comienzo el sector público ha contribuido decisivamente a la reactivación, por ejemplo inyectando usos terciarios institucionales que han reforzado la centralidad y la capacidad de atracción (Fig. 3). Como todo comentario general este debe ser matizado, ya que a efectos funcionales el centro histórico se resiste a la generalización pues es siempre un espacio carente de uniformidad, y las diferencias entre unas y otras ciudades no son menos considerables que su parecido. A simple vista las grandes aglomeraciones poseen por razones evidentes una capacidad muy superior para mantener vivo el antiguo comercio u otros usos heredados y proceder a la renovación económica de sus cascos; las ciudades medianas y pequeñas suelen tener mayor difi-



FIG. 3. Oviedo, reutilización de edificios por la Universidad y embellecimiento de espacios públicos.

cultad para ocupar satisfactoriamente sus distritos históricos, excepto cuando siguen desempeñando el papel de centro urbano como ocurre en las poblaciones que no tuvieron Ensanche.

En todos los casos las últimas décadas vienen marcadas por una doble dinámica de ganancia y pérdida. Por un lado los cascos decaen al rebajarse en parte su peso o su protagonismo pues la dimensión histórica se ha extendido a los escenarios decimonónicos, que concentran gran parte de la atención (proyectos, inversiones). Además el modelo de urbanización difusa *Edge City* genera nuevas centralidades periféricas, con las cuales la vieja ciudad no siempre puede competir ventajosamente para atraer usos económicos, razón por la cual tampoco es capaz de conservar sus motores de vida tradicionales que le aportaban la riqueza propia de un espacio diverso. Como contrapeso actúa la función pública, sustanciada en los grandes equipamientos, mas la función turística con el desarrollo comercial que lleva aparejado. Son las principales ganancias, producto de un contexto favorable definido por el auge de lo local, la nueva valoración del patrimonio cultural y sobre todo las estrategias de promoción y el marketing urbano, fuerzas que confluyen para convertir al casco en un activo económico de valor creciente. Recuperarlo, insertar en él un sistema potente de dotaciones y funciones centrales, revestirlo con realizaciones prestigiosas, resultan apoyos inestimables a la proyección exterior de la ciudad, a su fortaleza para competir atrayendo inversiones, residentes y visitantes.

El colosal esfuerzo de los poderes públicos para acomodar en el centro histórico un amplísimo dispositivo de equipamientos administrativos, culturales, asistencia-

les o formativos, probablemente sea el mayor acierto de estos años. Tan fuerte incorporación institucional no sólo sirvió para perpetuar el carácter tradicional de espacio director, también permitió dar uso o reutilizar miles de edificios nobles o al menos singulares, incluso parte del patrimonio industrial histórico en ciudades como Alcoy. Esa actividad terciaria comunitaria ha sido en ocasiones alojada en costosas construcciones de nueva planta (Barcelona, Santiago, Pamplona), obedientes a una política de imagen que busca crear monumentos actuales, despertando no poca controversia. Pueden suscitar igualmente discusión su efecto revalorizador y el caso beneficio para la población residente, necesitada quizás de otra clase de servicios. Pero son ya relativamente numerosas las ciudades, Vitoria o Córdoba entre otras, que dan preferencia a instalaciones asistenciales como guarderías infantiles o edificios tutelados para la tercera edad.

Una fracción significativa de las dotaciones introducidas es de carácter cultural, centros de interpretación y museos que por su número, variedad y planteamiento representan un aliciente destacado para el turismo. Con distintas intensidades, la irrupción de la actividad turística es un denominador común a los cascos antiguos españoles. Desde la perspectiva geográfica, autores como Campesino Fdez. (2001) o Troitiño Vinuesa (2004) establecen de forma prácticamente definitiva los pros y los contras. Dentro del sinfín de repercusiones positivas está el hecho de proporcionar recursos para la conservación, obligando al menos teóricamente a priorizar objetivos de tipo cultural o ambiental (como la movilidad), siempre y cuando se plantee en términos sostenibles. Pero no es deseable una dependencia excesiva de la explotación turística que, si se convierte en monoactividad hipertrófica, entraña riesgos como la masividad, la especulación del suelo o la desnaturalización del centro histórico. De su efecto devaluador dan idea los impactos que a veces provoca, por ejemplo el polémico parador de turismo en el recinto del castillo de Lorca. Los planes de excelencia turística (el de Ávila en 1999, por citar alguno) precisamente tienen entre sus finalidades la de neutralizar tales amenazas, a la vez que sientan condiciones razonables para extraer todo el aliciente de la vieja ciudad.

La faceta primordial del turismo es el crecimiento comercial que alimenta, parte del cual se concentra en la hostelería de bares y pubs, que cuando sobrepasa cierto umbral y especialmente si desplaza a otras actividades puede convertirse en un factor de degradación. Dedicar la herencia urbana al ocio intensivo y a la diversión ju-

venil, una especie de «parque temático» en palabras de Casar Pinazo (2001), plantea serios inconvenientes de los que nos ocupamos en epígrafe aparte. En cuanto al resto del comercio, su expansión es un proceso complejo con manifestaciones características como la agrupación por actividades. Las franquicias se asocian especialmente en las calles de tradición mercantil (Real de La Coruña, Correo y Bidebarrieta en Bilbao), que terminan por semejarse en todas las ciudades dada la reiteración de firmas y las características de los locales. Al contrario, el moderno comercio de diseño, relacionado con la moda pero también con el artesanado o el arte, compañero a veces de las franquicias, actúa como diferenciador por ejemplo en la madrileña calle Fuencarral. Partes menos valoradas ofrecen otros exponentes de la renovación funcional, como las tiendas de inmigrantes en las ciudades mayores.

Esa dinámica más o menos espontánea convive con iniciativas destinadas a una alteración controlada de los usos, como ya se vio en el caso de los servicios públicos. He ahí una fuente primordial de gestación de buenas prácticas, enmarcadas con frecuencia en programas europeos como los Urban, o surgidas al amparo del planeamiento especial. Su finalidad, tal como declara el Plan Estratégico de Gerona (1999), es evitar la especialización, mediante usos combinados del espacio. Valencia viene trabajando desde 1995 para equilibrar las actividades de mañana, tarde y noche, a fin de romper con las descompensaciones de la estructura funcional que dejan vacía la ciudad antigua durante gran parte del día o de la semana. Para ello es preciso asegurar la supervivencia y la actualización de las actividades tradicionales, a la vez que se atraen otras diferentes (Fig. 4). El primero de esos objetivos puede encontrar un apoyo fundamental en las Zonas Comerciales Abiertas, relativamente capaces de competir con las grandes superficies periféricas. Su fuerza de atracción seguramente se incrementaría en caso de materializar la ya vieja idea de una especialización por calles. Planteada por vez primera en Vitoria, no dio el fruto esperado aunque al menos en la calle Correría hay una concentración comercial muy apreciable. Zaragoza es otra de las ciudades que ha jugado posteriormente con la propuesta de los itinerarios, que no harían sino resucitar la distribución de los gremios en la ciudad medieval.

Devolver a la vida los antiguos trabajos u ocupaciones, adaptándolos a los requerimientos actuales, es función que corresponde a las incubadoras de artesanía y los talleres de recuperación de oficios (Jaén, Cuenca), que a menudo actúan también como semilleros de las



FIG. 4. Santa Cruz de Tenerife, la preservación del comercio tradicional es todavía una asignatura pendiente en gran parte de España.

artes y para los jóvenes creadores. La captación de nuevas actividades corre a cargo de los viveros o centros de iniciativas empresariales, que ayudan a crear negocios y acogen ideas renovadoras, por ejemplo en Granada relacionadas con la tecnología de la información. Una iniciativa oficial de impacto, por ejemplo la introducción de usos universitarios, campus completos o facultades (Alcalá, Toledo, Cartagena, Valencia, Barcelona, Gerona), puede, por el grado de renovación funcional que representa y los flujos que desencadena, crear condiciones comparativamente mucho más favorables para la regeneración del tejido empresarial.

V

SOLUCIONES SOCIALES PARA UN ESCENARIO DE TENSIONES Y CONFLICTOS

Por su carácter conservador que le lleva a eludir responsabilidades colectivas, el discurso urbanístico post-moderno ha favorecido una intervención más o menos clasista en las áreas centrales históricas (MARTÍNEZ LÓPEZ, 1997). La alternativa, democratizar plenamente el acceso a aquellas, hubiera necesitado el empuje de la acción cívica y unos vínculos comunitarios mucho más intensos que los realmente existentes. A falta de ello, ha habido que esperar a que el sistema asuma una parte de los planteamientos propios del desarrollo sostenible, en materia de integración y equilibrio social, frente a las situaciones de desigualdad o de mala convivencia. Buena parte de los problemas más característicos en la ciudad antigua están relacionados con la obsolescencia y la degradación material de sus distritos menos valorados, ya sean bolsas de pobreza heredadas o ámbitos más re-



FIG. 5. Corral rehabilitado en Embajadores (Madrid).

cientemente depauperados. La dinámica imperante puede en ellos ser el abandono o la conversión en *ghetto*, según ciudades. En el primer caso se acumulan las viviendas vacías por la pérdida de pobladores, y los que permanecen forman un grupo cada vez más envejecido e insolvente. Por ejemplo en León, con un cuarto de alojamientos desocupados, entre 2005 y 2006 cayeron en un 20% las solicitudes de tarjetas de acceso para residentes por las bajas en el padrón. La otra posibilidad, especialmente en núcleos de cierto tamaño o con infravivienda histórica (partiditos gaditanos, corrales de Madrid), es la ganancia de vecinos con aporte más o menos significativo de inmigrantes. La «extranjerización» no es ajena a la existencia de más de dos mil alojamientos marginales en el barrio madrileño de Lavapiés, y esa conexión con la vivienda deteriorada parece repetirse en Zaragoza o Alicante, por citar algunos nombres (RED DE LAVAPIÉS, 2001; C. V., 2006). En éste caso como en el anterior estamos ante áreas sensibles, donde la exclusión social y en no pocos casos la inseguridad ciudadana se traducen en una percepción exterior negativa (Fig. 5).

El fenómeno opuesto a esa «extranjerización» es la elitización, como realidad fijada espacialmente aparte o bien conviviente y sucesoria en los propios barrios degradados según van revalorizándose. Las grandes operaciones urbanas, o al menos las inversiones en infraestructuras y equipamientos que acompañan el proceso de recuperación en los centros históricos, terminan por activar el mercado inmobiliario a beneficio de la iniciativa privada. Los propietarios tradicionales se desprenden de sus inmuebles para recoger el plusvalor, y los promotores y constructoras que se adueñan del barrio deciden su destino como espacio terciarizado y de clase, con viviendas de gama media y sobre todo alta (Fig. 6). En ese

tránsito se generan tensiones que suelen cobrar forma de *mobbing* o «acoso inmobiliario», entendiéndose por tal las presiones tendentes a la expulsión de los residentes tradicionales, inquilinos de renta antigua o vecinos afectados por iniciativas de remodelación urbana, con o sin realojo (A. V., *El cielo está enladrillado*, 2006). Velluters en Valencia, el barrio chino de Barcelona rebautizado como El Raval, son ejemplos del mismo salto hacia arriba que el capital impone con los precios de las nuevas viviendas (CASAR PINAZO, 2001).

La especialización social es tan poco recomendable como la monofuncionalidad, cuando el casco se convierte en territorio turístico y entregado al ocio juvenil, por tanto un coto hostelero. En Pamplona y León, cuyos núcleos antiguos son zonas de diversión nocturna, se contabilizaron 216 y 199 establecimientos de ese ramo, en el año 2000 y 2003 respectivamente (GONZÁLEZ GONZÁLEZ, M. J., 2005). Volúmenes empresariales de calibre suficiente como para hablar de una actividad invasora que desplaza al comercio tradicional, colisiona con el uso residencial (especialmente si es selecto) y deja inactivas las viejas calles durante largos tramos horarios en los días de diario. El despertar del fin de semana, para la multitudinaria ceremonia del llamado *botellón*, resulta preocupante por lo que parece encerrar de manifestación patológica, signo de una sociedad enferma que atribuye a los jóvenes el papel de consumidores entregados al ocio, por tanto conservadores del sistema en lugar de rebeldes. Los instrumentos arbitrados para impedir el sobredesarrollo de la actividad hostelera que sostiene la *movida*, declarar Zonas Acústicamente Saturadas o Zonas Saturadas de Negocios Hosteleros, no han dado resultado suficiente. Tampoco las medidas contra el consumo de alcohol en la calle (leyes antibotellón, traslado de esa función a espacios exteriores), pues no se orientan hacia las causas de lo que la ciudadanía comienza a percibir como primer problema en los barrios históricos, aparte de la vivienda, por las molestias y la violencia que origina. Su capacidad perturbadora puede incrementarse exponencialmente cuando se proyecta sobre ámbitos ya castigados por la presencia de actividades delictivas (narcotráfico, prostitución ilegal, hurtos callejeros), sobre todo en las grandes ciudades.

Normalizar los espacios urbanos históricamente configurados significa devolverles la condición de lugares diversos, económica y socialmente. Parte de las medidas correctoras consisten en dar preferencia al uso residencial, mediante una política de vivienda que surta efecto equilibrador. Ya el modelo aplicado en Bolonia durante la década de 1970 estableció la conveniencia de

insertar alojamiento público de interés social, encajando en las tipologías edificatorias tradicionales distintas variantes habitacionales para destinatarios específicos (estudiantes, jubilados), sin convertir por ello el casco en una agrupación de viviendas sociales. Con matices nuevos, las premisas son hoy las mismas: viviendas de promoción pública en alquiler, viviendas protegidas de promoción privada, jugando con una gama relativamente amplia de modalidades de alojamiento. Pueden dedicarse edificios singulares a habitación colectiva, y aprovechar las viejas casas erigidas sobre parcelas minifundistas para crear pisos destinados a parejas jóvenes o grupos no familiares, como se pretende hacer en Córdoba. Baeza fue pionera al reutilizar inmuebles patrimoniales para alojamiento oficial de alquiler, en los primeros años noventa. Zaragoza, en cuyo Plan Integral para el Centro Histórico (1998) estaban previstas casi 500 viviendas públicas en arriendo, es uno de los municipios que incorpora posteriormente prácticas de índole parecida, mediante una Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana.

Sin menospreciar su valor y el coste que representan, es forzoso reconocer que esas experiencias no suelen ir mucho más allá de lo puramente testimonial, y se orientan casi en exclusiva a los colectivos más abiertamente insolventes. En un área tan sensible como Ciutat Vella (Barcelona), el balance del A.R.I. para el período 1987-2002 arrojó un total de 2.330 viviendas públicas, volumen que sitúa a la capital catalana en el grupo de cabeza en cuanto al papel de la Administración; sin embargo aquellos alojamientos apenas representan el 10% de las viviendas privadas, con alguna intervención rehabilitadora, promovidas en el mismo intervalo de tiempo. Otra vía de actuación, ensayada en el marco de proyectos Urban (Cáceres, Pamplona), busca ocupar los pisos vacíos realizando censos y ofreciendo a sus propietarios tanto estudios técnicos como ayudas a la rehabilitación, o bien la posibilidad de ceder sus inmuebles a las oficinas municipales de gestión del mercado de alquiler. Pero el programa europeo no parece haber resuelto el problema de las viviendas degradadas en las ciudades andaluzas.

Hay experiencias válidas para la regeneración social y el impulso funcional, como la denominada Puerta Abierta en el barrio de Bilbao La Vieja (1995-98). Allí, mediante actividades formativas, creación de empresas y promoción de empleo, los propios habitantes intervienen en la rehabilitación del Centro Municipal de La Cantera (vivero de empresas y capacitación laboral), el Bilbo-Arte y el Bilbo-Rock, reutilizando en este último



FIG. 6. Redescubrimiento inmobiliario y de clase en la calle Mayor de Palencia.

caso una capilla. La clave del éxito parece haber sido la participación cívica, que sostiene una escuela de segunda oportunidad en nuevas tecnologías o la reinserción de prostitutas en un centro de día para ancianos. Otras propuestas en materia de género, para crear cohesión y por tanto buena convivencia, consisten por ejemplo en la apertura de empresas hosteleras para dar empleo a mujeres (Pamplona), y la prestación de servicios de guardería para madres que trabajan o se están formando (Jaén). Las demás esferas de acción se refieren a la Tercera Edad (centros de apoyo a los familiares cuidadores), los inmigrantes (centros de acogida y orientación, casas de cultura), o bien otros grupos marginales (bolsas de trueque de servicios). He ahí una muestra mínima de la amplia serie de buenas prácticas, incubadas a menudo en el medio favorable de los Urban, que nos sitúan en el camino de la sostenibilidad. Según Fernando Roch (2001) la ciudad antigua sería el territorio más idóneo para

avanzar en esa dirección, ensayando otras formas de relación y de consumo. Nunes da Silva (2004) habla de rescatar el urbanismo de proximidad, en los hábitos y modos de vida. Pero está por ver hasta que punto el sistema admitiría que se produjesen verdaderos cambios, sin ir más lejos en la vivienda, cambios que en todo caso exigirían una implicación ciudadana hoy inexistente.

VI CONCLUSIONES

Parece recomendable dar un giro al proceso urbano en los centros históricos, retomando la idea de la rehabilitación en su enunciado primigenio para adaptarla al contexto actual. Éste obliga en primera instancia a restringir severamente las inversiones que no estén suficientemente justificadas, en obra civil (por ejemplo ornato o mobiliario) y construcción, para suprimir el negocio de las grandes obras. En ellas, como en la reclasificación de edificios protegidos y las exclusiones de

los catálogos, reside a menudo el germen de la corrupción. Como antídoto, los gastos de mayor cuantía deberían reservarse exclusivamente para finalidades sociales o ambientales. Sin apropiación ni exclusiones de clase, sólo la vivienda pública o de cooperativas podría asegurar que los cascos no sean espacios monocordes, por uno u otro extremo del espectro social. En el plano morfológico es tarea pendiente la superación del fachadismo, de manera que no resulte la primera opción para los inmuebles antiguos, ni tampoco la solución única para la imagen de la ciudad antigua. Eso también significa acabar con las falsificaciones, dando entrada cuando proceda a lo expresamente nuevo, en lugar de lo mimético. En cuanto a la mejora ambiental resulta conveniente replantear la delimitación de núcleos, para incluir sin cicatería los paisajes envolventes, y proteger o desarrollar las superficies interiores a las manzanas de casas. Pon fin, en términos funcionales no cabe otra opción que el uso múltiple del espacio, rebajando el peso de las actividades de ocio intensivo para construir tejidos de PYMES.

B I B L I O G R A F Í A

ÁLVAREZ MORA, A. (ed.) (1999): *Territorio y Patrimonio*, Instituto de Urbanística de la Universidad de Valladolid, colección Ciudades, nº 4, 103 págs.

ÁLVAREZ MORA, A. (2001): «La cuestión de los centros históricos. Generaciones de planes y políticas urbanísticas recientes», en IGLESIAS GIL, J. M., ed.: *Cursos sobre el Patrimonio Histórico*, Santander, 440 págs., págs. 313-329.

ÁLVAREZ MORA, A. (coord.) (2001): *Ciudad, Territorio y Patrimonio*, Universidad de Valladolid, Instituto de Urbanística, serie documentos, nº 3, 272 págs.

ANDRÉS SARASA, J. L. (2002): *La Universidad, ante la rehabilitación de las ciudades históricas*, Universidad de Murcia, 169 págs.

AÑÓN, C.; LUENGO, M. (2003): *Jardines de España*, Ediciones Lunwerg, 318 págs.

AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA (2004): *Diez años de Patrimonio de la Humanidad, Córdoba (1994-2004)*, 60 págs.

AYUNTAMIENTO DE SANTIAGO (1989): *Plan Especial de Protección y Rehabilitación de la Ciudad Histórica*, Santiago de Compostela, 2 vols., 70 y 65 págs.

BERNAL SANTA OLALLA, B. (coord.) (1999): *Vivir las ciudades históricas. Ciudad Histórica y calidad urbana*, Univ. de Burgos, Fundación La Caixa, 269 págs.

BERNAL SANTA OLALLA, B. (coord.) (1999): *Revitalización funcional del centro histórico, un reto de las ciudades históricas*, Univ. de Burgos, 85 págs.

BERNAL SANTA OLALLA, B. (coord.) (2000): *Oportunidades de desarrollo sostenible para los conjuntos urbanos históricos*, Universidad de Burgos, 125 págs.

BERNAL SANTA OLALLA, B. (2001): «La conservación del patrimonio como causa de la profunda e irremediable transformación urbana», en V. A.: *Libro Homenaje al Doctor Jesús García Fernández*, Valladolid, págs. 577-588.

BERNAL SANTA OLALLA, B. (coord.) (2003): *El medio ambiente urbano en las ciudades históricas*, Univ. de Burgos, 181 págs.

- BOAVIDA-PORTUGAL, L. (2004): «As condições de sustentabilidade da reabilitação urbana», en *Geonova, Revista do Departamento de Geografia e Planeamento Regional*, Lisboa, nº 10, págs. 175-190.
- BOIRA MARQUÉS, V. (2001): «La ciudad histórica. De los procesos de degradación a la regeneración urbana», en ROMERO, J.; MORALES, A. (coords.): *La periferia emergente. La Comunidad valenciana en la Europa de las naciones*, Ed. Ariel, Barcelona.
- C. V. (2006): «¿Han oído hablar de Lavapiés?, historia de una ruina provocada», en V. A.: *El cielo está enladrillado. Entre el mobbing y la violencia inmobiliaria y urbanística*, Ediciones Bellaterra, Barcelona, <http://www.sindominio.net/violenciaurbanistica/files/enladrillado>, págs. 135-146.
- CALDERÓN CALDERÓN, B. (2003): «El paisaje de la ciudad histórica española en el cambio de siglo. Entre el Renacimiento y la invención de la memoria», en BERNAL SANTA OLALLA, B.: *El medio ambiente urbano en las ciudades históricas*, págs. 17-43.
- CAMPESINO FERNÁNDEZ, A. (2001): «Las nuevas posibilidades económicas del centro histórico», en IGLESIAS GIL, J. M., ed.: *Cursos sobre el Patrimonio Histórico*, nº 5, Santander, 440 págs., págs. 409-424.
- CAPEL SÁEZ, H. (2005): *El modelo Barcelona: un examen crítico*, Ediciones del Serbal, 119 págs.
- CASAR PINAZO, J. I. (2001): «La Ciutat Vella de Valencia: luces y sombras de un proceso de Rehabilitación ¿integral?», en IGLESIAS GIL, J. M., ed.: *Cursos sobre el Patrimonio Histórico*, págs. 329-350.
- Ciudades para un futuro más sostenible. Buenas Prácticas Españolas*, en <http://habitat.aq.upm.es/bpes/lista.html>.
- DÍAZ, I. (2006): «Especulación y luchas contra la gentrificación en Sevilla», en V. A.: *El cielo está enladrillado. Entre el mobbing y la violencia inmobiliaria urbanística*, Ediciones. Bellaterra, Barcelona. <http://www.sindominio.net/violenciaurbanistica/files/enladrillado>.
- EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA (2004): *Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Salamanca. Revisión-Adaptación*, 115 págs.
- FERNÁNDEZ SALINAS, V. (1994): «Los centros históricos en la evolución de la ciudad europea desde los años setenta», *Ería, Revista de Geografía*, nº 34, págs. 121-131.
- FERRER REGALES, M. (2003): *Los centros históricos en España: teoría, estructura, cambio*, Gobierno de Navarra, Pamplona, 390 págs.
- GARCÍA JAÉN, P. (1998): «Aplicaciones de la iniciativa comunitaria Urban», en *Boletín de la A.G.E.*, nº 26, págs. 191-206.
- GARCÍA MARCHANTE, J. S.; TROITIÑO VINUESA, M. A. (1998): *Vivir las ciudades históricas. Recuperación integrada y dinámica funcional*, Universidad de Castilla - La Mancha, 267 págs.
- GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE CÓRDOBA (2002): *Plan General de Ordenación Urbana 2001, Texto refundido, t. VI: conjunto histórico*.
- GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE CÓRDOBA (2003): *Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Córdoba*.
- GERENCIA DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA (1998): *Memoria Justificativa y Propositiva del Plan General*, Córdoba, 155 págs.
- GONZÁLEZ GONZÁLEZ, M. J. (2005): «El desarrollo económico sostenible de los centros históricos», en *Ería, Revista Cuatrimestral de Geografía*, nº 68, págs. 365-373.
- MARTÍ ARIS, C. (1995): *Santiago de Compostela: la ciudad histórica como presente*, Ediciones del Serbal, Consorcio de Santiago, 302 págs.
- MARTÍNEZ LÓPEZ, M. (1997): «Una deconstrucción histórica y social de la noción de centro histórico», *Investigaciones Geográficas*, Universidad de Alicante, nº 18, págs. 131-146.
- MEDINA GONZÁLEZ, P. (2001): *Plan Especial de Rehabilitación del casco medieval de Vitoria-Gasteiz*.
- MENÉNDEZ COLLANTES, M. (1995): «La rehabilitación urbana en Granada», *Cuadernos Geográficos*, nº 24-25, págs. 139-165.
- MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA (2004): *Programa de la Iniciativa Comunitaria Urban Jaén (2001-2006)*, Madrid, 129 págs.
- MINISTERIO DE FOMENTO (1999): *Segundo Catálogo de Buenas Prácticas. Ciudades para vivir, Hábitat II*, Madrid, 303 págs.
- NUNES DA SILVA, F. (2004): «Políticas urbanas para una movilidad sustentable: do diagnóstico às propostas», en *Geonova*, nº 10, págs. 157-174.
- RED DE LAVAPIÉS (2001): *La Rehabilitación de Lavapiés o el despotismo castizo: todo para el barrio pero sin el barrio*, 66 págs., <http://es.Geocities.com/laboratoriourbano/despotismo.htm>.

ROCH, F. (2001): «El centro histórico en el marco de la sostenibilidad económica y social», en IGLESIAS GIL, J. M.: *Cursos sobre el Patrimonio Histórico*, nº 5, págs. 391-407.

SECO DE LUCENA PAREDES, L. (1971): *Cármenes de Granada*, Obra Cultural de la Caja de Ahorros, <http://www.albaicin-granada.com/nueva/carmenes/textos4.htm>.

S.U.R.B.I.S.A. (1999): *Memoria del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Viejo de Bilbao. Texto refundido*, 180 págs.

TROITIÑO VINUESA, M. A. (1992): *Cascos antiguos y centros históricos*, Ministerio de Obras Públicas y Transportes, Madrid, 225 págs.

TROITIÑO VINUESA, M. A. (2004): «Turismo y desarrollo en las ciudades históricas iberoamericanas. Desafíos y oportunidades», en ÁLVAREZ MORA, A. et al.: *Ciudad, Territorio y Patrimonio. Materiales de Investigación II*, Universidad Iberoamericana de Puebla, Universidad de Valladolid, págs. 133-153.

V. A. (1989): *Història urbana i intervenció en el centre històric*, IIIª Setmana d'Estudis Urbans a Lleida, Generalitat de Catalunya, 386 págs.

VALENZUELA RUBIO, M. (2000): «La regeneración de los cascos históricos en España. El programa URBAN, dinero comunitario para una estrategia global», en BERNAL SANTA OLALLA, B. (coord.): *Oportunidades de desarrollo sostenible para los conjuntos urbanos históricos*, págs. 87-125.