

---

# Centros históricos en perspectiva. Observaciones sociológicas al análisis y la planificación territorial

**Emilio Martínez**  
Universitat d'Alacant

---

**Resum:** El trabajo pretende mostrar los problemas específicos y generales de los centros históricos urbanos y su propia articulación. Estas piezas del entramado urbano, que ya no son centros funcionales en la mayoría de los casos, constituyen espacios frágiles por motivos internos y externos: a sus características morfológicas y sociodemográficas propias hay que añadir la presión externa en forma de especialización funcional del territorio, aprovechamientos turísticos y de ocio, intereses inmobiliarios, etc. Los centros históricos son, sin duda, barrios residenciales. Sin embargo, esto tiende a olvidarse en muchos casos: los *residentes* pasan a ser *resistentes*, ante los turistas, los conciudadanos y la propia administración local que por desinterés o por incapacidad no ha sabido gestionar la especificidad de estos sectores conciliándola con su generalidad: en efecto, los centros históricos son la memoria de la ciudad por entero. El imaginario social, más que la cotidianidad, queda singularmente atado a estos sectores e introduce presiones en forma de opiniones, actitudes, estereotipos que condicionan las intervenciones urbanísticas públicas y privadas. Se comprende esa fijación en un tiempo en que la propia ciudad se ha convertido en un seudoconcepto y no tiene sino una sobredeterminación histórica por todo contenido. El trabajo propone una exploración por las singularidades y generalidades de los centros históricos a partir de una revisión crítica de la literatura y de las experiencias empíricas sobre los centros históricos. De ahí se sugiere una serie de tipologías comprensivas y un examen de las intervenciones urbanas aplicadas en ellos.

## 1. Urbanización, difusión y rasgos del centro histórico

La ciudad, como hecho social, es más bien un hecho histórico. Por supuesto, se trata de un producto de la historia y ha sido a la vez *actor* de la historia de las civilizaciones, del cambio social; pero tratamos de subrayar más bien que la ciudad ha sido sobrepasada por modelos de asentamiento donde apenas se percibe la especificidad cultural y ecológica de la ciudad. En ese sentido, el debate en torno a la especificidad del objeto de la sociología urbana ha planteado la dificultad de la definición del concepto *ciudad* y, en ciertos casos, se ha sostenido la hipótesis de que no es más que un seudoconcepto sociológico, sin contenido o muy difuso. En lo referente a lo territorial, al marco físico, en la actualidad nos encontramos insertos en un espacio complejo de flujos y lugares, y las estructuras urbanas no se caracterizan por límites precisos sino más bien por un modelo de desarrollo disperso. En todas las ciudades, pero especialmente en las de gran tamaño dado que los procesos de desigualdad socioterritorial se muestran allí más acusados se advierten fragmentos social y funcionalmente diferenciados. Al margen de las propuestas de zonificación y sectorialización más o menos observadas por las instituciones competentes, y dejando aparte la inercia de las actuaciones, el modelo responde a procesos sociales de diferenciación, exclusión y división social y espacial del trabajo. La dispersión urbana puede explicarse en parte por la acción de la globalización económica, por los cambios en el sistema productivo (a escala local y regional), el auge de los servicios, el impacto de las tecnologías informáticas y de telecomunicaciones en el mundo del trabajo y en la organización de la vida cotidiana (que facilitan la formación de lo que Melvin Webber llamó *dominios urbanos ilocalizados o comunidades sin proximidad*), los procesos de descentralización político-administrativos, las distintas pautas de comportamiento residencial, el acceso a la movilidad física en el territorio, etc. No obstante, dentro de esos espacios difusos existen sectores específicos que vienen experimentando cambios importantes, en gran medida por las presiones que introducen esos factores a los que nos hemos referido más arriba. Es el caso de los centros históricos.

Viene siendo habitual referirse a los centros históricos en términos de asentamientos urbanos *preindustriales*; es decir, la ciudad anterior a la urbanización del territorio y de la sociedad que impulsó la industrialización capitalista. Sobre ellos y en torno a ellos, la armadura urbana ha crecido rápidamente, a veces de un modo agresivo. No podemos identificar, sin embargo, el centro histórico con el centro urbano: no son nociones equivalentes; conviene diferenciar-

---

las conceptualmente, pero también conviene tener presente su juego dialéctico porque en esa extraña relación encontramos la clave de muchos de sus problemas.

El centro urbano se define básicamente por el número, densidad y calidad de funciones de todo tipo que acoge, especialmente aquellas relacionadas con el sector terciario y cuaternario. Los términos que se utilizan para designarlo son ilustrativos de lo que representa: CBD (*Central Business District*), CCN (Centro Comercial y de Negocios), *Stadkerm*, corazón, núcleo urbano... El centro urbano tampoco es un concepto geográfico: la centralidad atribuida deriva de sus funciones y no de su localización relativa; deriva, en parte también, de la accesibilidad y ésta es directamente dependiente del sistema de transportes y de las redes de comunicación que no tienen por qué responder a un modelo territorial radioconcéntrico. Por tanto, el centro urbano no puede ser considerado una entidad espacial definitiva sino más bien debemos concebirlo, siguiendo a Castells, como *reunión de funciones y actividades que desempeñan un papel de intercomunicación entre los diversos elementos de la estructura urbana*. Se trata, pues, de una noción netamente *sociológica* que expresa antes un *contenido* que una forma.

Por su parte, al hacer referencia a los *centros históricos*, es manifiesto que nos remitimos a categorías y realidades históricas que identifican y diferencian ciudades. Hablamos de la ciudad antigua, un continente espacial que obedecía a contenidos sociales, económicos y políticos diferentes. Hablamos, en definitiva, de la ciudad tal como era antes del impacto que provocó en ella el crecimiento económico y demográfico, antes de la concentración de fuerzas productivas que exigió el desarrollo del capitalismo industrial. En esa ciudad que hoy es sólo una parte de la estructura urbana se ata singularmente la *memoria colectiva* de la ciudadanía a través de su patrimonio edificado (la memoria del lugar presenta ahí su valor pedagógico), de la configuración de su plano y de sus monumentos, mediante actividades cotidianas y rituales esporádicos para fomentar el sentido de pertenencia al lugar. Las numerosas investigaciones sobre centros históricos coinciden en señalar que esta condensación histórica hace de estos sectores piezas fundamentales del paisaje urbano e igualmente provoca que su significación social desborde con mucho el papel que le correspondería si atendiésemos a su tamaño, entidad demográfica o económica.

### 1.1. Rasgos y criterios de caracterización de los centros históricos

¿De qué modo, útil para el análisis y la posterior intervención, caracterizaremos a los centros históricos? Sugerimos a continuación tres criterios, a saber:

a) Desde el punto de vista *morfológico* representa lo que en términos urbanísticos denominamos una *estructura de espacios* frente a la periferia que vendría a ser una *estructura de volúmenes o sólidos* (se trate de diseños en damero o de formas geométricas caprichosas e irregulares).

b) Si atendemos a las *tipologías constructivas* el centro histórico resulta un espacio muy rico y diversificado. Las diferentes sociedades que han pasado por ellos a lo largo de su historia han dejado su impronta dando lugar a un conjunto variado sin estridencias. Los procesos de yuxtaposición o sustitución no han sido traumáticos. La periferia, en cambio, presenta cierta pobreza estilística, es repetitiva e impersonal (se trate de edificaciones en altura o de adosados) pues su producción responde a una concepción mercantilista y normalizada del espacio urbano.

c) La periferia se desarrolla y se diseña con vocación *monofuncional*: el equilibrio, si lo hay, es siempre posterior. El urbanismo moderno, tal como se viene practicando, asigna a cada sector una función, a cada espacio un precio; filtra usos y ocupantes. El principio de la especialización del suelo revestido teóricamente como zonificación por el urbanismo progresista, responde al principio de la exclusión. Esta especialización se ha extendido paulatinamente hacia los centros históricos; sin embargo, este sector sigue conservando una cierta heterogeneidad en los usos del suelo y en sus ocupantes. Funciones residenciales, comerciales, industriales, administrativas, financieras, culturales, religiosas, lúdicas... Si bien esta vitalidad funcional va siendo menor, es aún suficiente como para asegurarle un flujo de usuarios de todo tipo que unidos a la variedad de grupos sociales residentes conforma un paisaje rico en el que la experiencia cosmopolita típicamente urbana encuentra allí su acomodo natural.

### 1.2. Tipología I de centros históricos (criterio: *funcionalidad*)

El criterio de la funcionalidad puede ser una primera base desde la que, teniendo en cuenta las relaciones con el centro urbano, podamos elaborar una tipología sobre los centros históricos. Así, *funcio-*

---

nalmente pueden distinguirse distintas situaciones de acuerdo a la clasificación propuesta por Troitiño (1992):

a) Centros históricos que han dejado de ser el centro urbano a nivel económico-funcional pero que conservan la centralidad simbólica y cultural (Cuenca, Cáceres, Zaragoza, Barcelona, Oviedo).

b) Centros históricos donde lo histórico y lo funcional mantienen diversos niveles de imbricación conservando elementos de centralidad (Madrid, Valladolid, Segovia, León, Guadalajara, Salamanca, Ávila).

c) Centros históricos que continúan siendo el centro funcional de la ciudad actual (Toledo, Santiago, Teruel, Plasencia).

## **2. El examen sociológico y urbanístico de los centros históricos**

En general, los anteriores rasgos caracterizan la mayor parte de los centros históricos, diferenciándolos del resto del mosaico urbano. Pero existe otro conjunto de rasgos que lo marcan fuertemente: aquel que viene referido a los problemas y transformaciones de orden social, funcional y morfológico que arrastran desde medio siglo (vaciamiento demográfico, envejecimiento de la población, terciarización del espacio, deterioro ambiental, formación de áreas problema). Estos problemas los veremos después con más detalle. Lo importante ahora es considerar qué estrategia seguir para analizar esta realidad. Pues bien, si el primer conjunto de rasgos que hemos visto nos indica que el tratamiento urbanístico de estas piezas ha de ser necesariamente singular, el segundo conjunto (los problemas y transformaciones) nos conduce a un planteamiento analítico global, de conjunto, en el que la problemática del centro histórico no puede contemplarse como algo independiente de los factores y procesos que han impulsado el enorme desarrollo de las ciudades en estas últimas décadas: en una primera fase, un crecimiento económico que conlleva en principio la concentración de fuerzas productivas en la ciudad al menos hasta los años setenta; la extensión de la producción capitalista al espacio, haciendo de él una mercancía más; un importante crecimiento demográfico y del flujo migratorio campo-ciudad. Por otro lado, en una segunda fase, nos encontramos con procesos inversos que suman sus efectos a los que la anterior presión había ejercido sobre el espacio de la ciudad: la descentralización de los procesos de trabajo y de producción; la concentración de las tareas de gestión y dirección; el descenso demográfico; la movilidad interior de la población; las pautas culturales de consumo de

bienes y servicios urbanos (la vivienda, las escuelas, etc.); la atracción de inmigración de países menos desarrollados, etc. Convendría situar la problemática de los centros urbanos —y en general de cualquier pieza del mosaico urbano— dentro de la división económica y social del espacio, en lo que es la traducción espacial de la división del trabajo y de las desigualdades sociales. Además, en la medida que el desarrollo urbano responde a una multiplicidad de factores (tecnológicos, económicos, políticos, culturales y sociales) el estudio del mismo y de sus partes ha de dar cuenta de la acción de esas variables.

Está claro que el centro no existe como tal sino en relación al no-centro. Por tanto, no conviene situar el estudio de estos sectores al margen de las categorías interdependientes de centralidad-dispersión e integración-segregación; categorías que comportan una reflexión sobre el desarrollo urbano en su conjunto y sobre el lugar que ocupan en éste los tejidos históricos. La ciudad histórica es parte de la ciudad actual y en su problemática global ha de articularse su análisis. De ahí, pues, la necesidad de insertar el análisis del centro histórico en el contexto urbano. Eso nos permite elaborar una segunda tipología de centros históricos:

### **2.1. Tipología II de centros históricos<sup>1</sup> (criterio: *contexto urbano*)**

- Centros históricos en áreas metropolitanas
- Centros históricos en ciudades medias
- Centros históricos en ciudades deprimidas

Se trata de un criterio aproximativo, abductivo podríamos decir, útil para conjeturar el grado en que se manifestarán o no los problemas en dichas áreas y la importancia que se asignará a la conservación o renovación, que dependerá de la envergadura y naturaleza del desarrollo urbano global.

### **2.2. Tipología de sectores internos del centro histórico (criterio: *deterioro*)**

Ahora bien, el espacio interno de los centros históricos no es homogéneo. Así, J. P. Levy (1987b) diferencia entre:

---

1. CABALLERO MÉNDEZ, 1982.

---

- a) Sectores en equilibrio social y físico, que conservan protagonismo en la ciudad actual por su carácter multifuncional.
- b) Sectores en proceso de ajuste, con espacios que gracias a determinadas actuaciones han roto el ciclo de degradación.
- c) Sectores en expectativa, que conservan ciertos elementos de centralidad histórica, patrimonio monumental y una situación social que permite la puesta en marcha de procesos de recuperación.
- d) Sectores en crisis en los que los procesos de deterioro físico y degradación social y funcional están muy avanzados.

### **3. Análisis de la problemática de los centros históricos**

Pasemos ahora a considerar los problemas de los centros históricos. Sintetizando algunas investigaciones que han tratado esta cuestión, podemos elaborar un esquema-tipo que comprenda la situación social y urbana de estos conjuntos.

La mayoría de estos problemas están relacionados entre sí, con el propio desarrollo de la ciudad, y con los distintos factores (sociales, políticos, económicos, tecnológicos y culturales) que lo impulsan. La pérdida de población es sin duda una de las características más acusadas de todos los centros históricos. La consulta de censos, padrones municipales y estudios específicos permite observar una situación demográfica muy grave. El casco histórico de Alicante, entre 1960 y 1991 ha perdido 4.342 personas, lo que representa una reducción del 58,7 %. En Valencia, Ciutat Vella ha perdido entre 1991-1996 un 11 % de residentes, pasando de 27.010 a 24.027 personas. Pero entre 1940-1991 perdió el 75 % de sus efectivos. En ciudades como Vitoria y Toledo, donde el centro histórico sigue poseyendo importancia funcional para la ciudad entera, encontramos pérdidas significativas. Entre 1975 y 1986 la ciudad antigua de Vitoria perdió el 32,11 % de sus efectivos; Toledo, en el último período intercensal sufrió una pérdida del 32 % de su población. En el mismo intervalo, Madrid perdió 26.446 personas, es decir, el 24,10 %. Este vaciamiento demográfico está acompañado de un progresivo envejecimiento de la población residente en el centro histórico. En Alicante el índice de senilidad es de un 23 % mientras que para el total de la ciudad representa el 11 %. En Madrid la población del centro histórico mayor de 65 años representa un 25 %, diez puntos por encima del índice para toda la ciudad. El relevo generacional no está de ningún modo asegurado, pero este índice de senilidad es revelador de otra situación. La población residente es, en su mayor parte, pensionista, jubilados, viudos, y por tanto, de escasa renta. Es más, la difícil si-

---

**Tabla 1**  
**Problemática-tipo de los centros históricos**

<b>Población y estructura social</b>	<p>Pérdida de efectivos (vaciamiento demográfico)  Expulsión de grupos sociales  Procesos de invasión-sucesión  Envejecimiento  Segregación de áreas y exclusión social (áreas étnicas, áreas problema, estigmatización de sectores sociales y urbanos)  Aburguesamiento o gentrificación (selectivo)</p>
<b>Usos del suelo</b>	<p>Escasez de zonas verdes  Déficit dotacional  Equipamientos estandarizados  Equipamientos de función metropolitana no local  Desaparición de usos residencial y de servicios comunitarios  Terciarización selectiva  Pérdida de vitalidad funcional  Decrecimiento y desaparición de fuentes de empleo tradicional (comercio, artesanado, industria urbana)  Transformación cuantitativa y cualitativa de la estructura comercial</p>
<b>Edificación y vivienda</b>	<p>Inadecuación a nuevos usos y formas familiares  Obsolescencia, vejez y degradación  Alto número de viviendas vacías  Viviendas en estado de ruina  Sustitución de edificios residenciales por modernos inmuebles de oficinas y despachos profesionales en áreas seleccionadas  Condicionantes de tipo histórico-cultural y tipológico</p>
<b>Estructura urbana</b>	<p>Tejido urbano inadecuado y poco esponjoso  Forma y tamaño del parcelario  Variaciones del precio del suelo (incremento absoluto y relativo)</p>
<b>Tráfico</b>	<p>Problemas de aparcamiento  Congestión  Polución y contaminación acústica  Difícil equilibrio entre tránsito peatonal y motorizado</p>

Fuente: GAVIRA, 1985; ZÁRATE, 1991 y elaboración propia.



tuación de las familias puede deducirse también de las tasas de actividad de la población. En el centro de Alicante, de acuerdo a los datos de Plan de Rehabilitación de 1995 (PECA), está 5 puntos por debajo de la tasa de actividad del conjunto. Y existe otro dato de interés: elevada densidad de divorciadas (bien por desestructuración familiar en este medio, bien porque los escasos recursos de estas divorciadas dentro de esa feminización de la pobreza les lleva a residir en viviendas baratas de esos centros degradados).

El mal estado de conservación de los edificios, la inadecuación de su tejido urbano para el uso automovilístico, la ausencia de dotaciones (escuelas, ambulatorios, comercios, zonas verdes) y la falta de condiciones higiénicas elementales explica que la población, sobre todo los jóvenes, prefiera trasladarse a las viviendas modernas. En el casco histórico de Alicante, un 1,6 % de las viviendas no dispone de agua corriente. De acuerdo al estudio previo el Plan RACHA y los datos del PECA, el 67 % de las viviendas requieren reformas sobre todo de refuerzo de estructuras. Y los propietarios o no tienen medios, o no están dispuestos a invertir en su mejora, lo que es en parte comprensible por la falta de expectativas. En muchos casos la instalación de actividades de ocio nocturno provocan una conflictividad importante. La oferta de vivienda de nueva planta se ha concentrado en la periferia tanto por parte de la administración pública como por parte de los agentes privados. Es más fácil su construcción industrializada y son mayores los beneficios. Sin duda operan modelos culturales muy precisos en el consumo de vivienda. Por un lado lo viejo es despreciado mientras que lo nuevo, que se asocia a la idea de progreso, es siempre bueno. Por otro lado la vivienda es un objeto cuyo consumo, al margen de la necesidad, marca el status fuertemente. Hoy en día el consumo de adosados en los suburbios por parte de las clases medias y populares puede verse como una emulación (a veces caricaturesca) de las antiguas pautas de localización residencial de la burguesía, de sus colonias de hoteles y villas. También podríamos llamar la atención sobre el bombardeo continuo de las comedias de situación en TV donde el escenario suele ser una vivienda unifamiliar. Otros factores han contribuido al desarrollo urbano y al abandono del centro: las tecnologías de la comunicación y la motorización de la sociedad han favorecido esa dispersión.

En este punto es interesante advertir cómo afectan a determinados centros antiguos, bastante deteriorados, los procesos de *estigmatización socioespacial*. Se trata de una versión del *teorema de Thomas* sobre la definición de la situación: si una situación se define como real, es real en sus consecuencias. Nadie duda de que los problemas sociales y urbanos de los centros históricos, sean o no defini-

---

dos así, son reales y, en muchos casos, muy graves. Estos problemas u otros también se manifiestan en otros sectores de la ciudad y sin embargo, la imagen social que se ha construido de aquellos es muy negativa. El imaginario social les dota de una identidad marginal, problemática, delictiva; una imagen distorsionada con respecto a la realidad pues en muchos casos esa construcción mental no proviene de la experiencia. Con respecto a estos lugares existe una especie de *topofobia* vinculada al principio de exclusión (del otro, del diferente, del extranjero, del inmigrante). Esto se manifiesta tanto en el uso de términos despectivos (por parte de la población y de la prensa local, responsable en muchos casos de la construcción de estas imágenes<sup>2</sup>), como en la ausencia de límites o reconocimiento de sectores en los mapas cognitivos de los habitantes de la ciudad: se les condena, expulsándolos fuera de la conciencia. Estas representaciones, una vez traducidas en actitudes y opiniones, comprometen las posibilidades de desarrollo social y urbano de estos sectores y de su población.

No todos los centros históricos están siendo afectados por estos procesos. Además, una de sus características es su heterogeneidad. Hay zonas deterioradas y otras atractivas y recuperables donde se han llevado a cabo operaciones de renovación selectiva. Las operaciones de renovación urbana han contribuido a la expulsión de la población tradicional. Aquí observamos lo que los ecólogos de Chicago denominaron *procesos de invasión-sucesión*, tanto en lo funcional como en lo social. Las edificaciones que se han construido allí han sido destinadas bien a oficinas, bien a pequeñas viviendas de lujo —en los mejores sectores. Existe un proceso de terciarización del uso del suelo, la tendencia a la monofuncionalidad de su espacio y además una progresiva gentrificación de algunos sectores del centro.

Algunos de estos problemas empezaron a manifestarse muy pronto. El desarrollo de la ciudad los evidenciaba cuando no los provocaba. Ante esto se han articulado distintos mecanismos de intervención para adaptar estas piezas a las necesidades modernas con éxito desigual.

---

2. En este sentido y sobre estos aspectos, en concreto en el centro histórico de Lérida véanse las investigaciones llevadas a cabo por el Grupo de Estudios Urbanos de la Universidad de Lérida sobre el casco histórico de esa ciudad. La ciutat fragmentada: grups socials, qualitat de vida i participació (VI Setmana d'Estudis Urbans a Lleida, 1995).

---

#### **4. Fundamentos políticos e instrumentos de intervención en los centros históricos**

Durante mucho tiempo el mecanismo de intervención propuesto para adaptar el tejido histórico a las necesidades económicas, sociales o políticas del momento fue la *renovación urbana*. Básicamente, una renovación supone una transformación radical de los barrios afectados desde el punto de vista social, morfológico y funcional. Sin duda, el modelo arquetípico de renovación urbana viene dado por el *embellecimiento estratégico de París* que realizó el barón Haussmann en el siglo pasado. No obstante el ejemplo parisino, las operaciones de renovación han sido más importantes y de mayor envergadura desde los años sesenta. Ahora el soporte teórico venía dado por el estilo internacional, el urbanismo funcionalista, pero el motivo básico era similar: adaptar el continente espacial al contenido funcional y social que el desarrollo del capitalismo exigía. En unos casos se aducía el deterioro de los centros históricos, la insalubridad del entorno; en otros las secuelas que la contienda había dejado en las ciudades. El caso es que a partir de los años sesenta las renovaciones urbanas son numerosas. Las renovaciones propugnan la adaptación del centro a las nuevas funciones y actividades. Supone la destrucción de la trama antigua con la liberalización de suelo a expropiación, la concentración parcelaria para hacer más rentables las operaciones inmobiliarias y la reordenación de usos. Los criterios económicos y funcionales que impulsan la renovación se deja sentir claramente en la demolición de los viejos edificios y la construcción de nuevos inmuebles, con mayor altura y volumen con lo cual se liberan las rentas diferenciales acumuladas de localización, uso y aprovechamiento del suelo que la revalorización de la zona garantiza. Los usos poco intensivos son sustituidos por otros más competitivos: comercios de calidad, servicios especializados como seguros, despachos profesionales, finanzas, administración, gestión y dirección. Además supone el desplazamiento de la población tradicional por otra nueva, de mayor categoría social. La oferta inmobiliaria se orienta hacia pisos-estudio, de pequeñas dimensiones pero bien equipados para población de alto poder adquisitivo, a menudo transeúntes. Rotterdam y Stuttgart son ejemplos de una renovación total del centro urbano e histórico, pero es poco corriente una renovación integral. Lo habitual son las renovaciones espontáneas o privadas, limitadas a un inmueble o a un conjunto significativo. Lo normal es que las operaciones de renovación se lleven a cabo en los sectores de mayor calidad ambiental y donde las ventajas de materiales e inmateriales de centralidad son más evi-

dentes. El resto del centro queda desatendido, a su suerte que es la de un suelo de reserva para futuras operaciones.

Pese a todo, las operaciones de renovación urbana no han sido capaces de actuar positivamente sobre muchos de los problemas de los centros históricos y urbanos. No han frenado el deterioro físico del patrimonio edificado: lo acentúan al actuar sólo en áreas económica y simbólicamente interesantes, dejando el resto a su suerte. Han incidido fuertemente en la terciarización de los usos del suelo, acentuando la especialización temporal y espacial del suelo frente a la variedad tradicional de registros y actividades de esos entornos. Distintas investigaciones sociológicas (Perulli, 1996) han mostrado un perfil del mercado de empleo metropolitano caracterizado por un incremento de puestos de trabajo en los servicios, las finanzas, los seguros, el sector inmobiliario y la reducción del empleo artesanal, comercial e industrial. Esto refuerza el proceso de gentrificación.

A mediados de los setenta las operaciones de renovación empiezan a encontrarse con dificultades para llevarse a cabo. Distintos motivos explican esa retirada parcial:

— Las operaciones no consiguen atajar los problemas de los centros históricos.

— Las actuaciones desatan una fuerte conflictividad como consecuencia de las expulsiones de población y la conversión de algunas áreas centrales en zonas de exclusión sociofuncional. Este tipo de operaciones movilizó a la ciudadanía y encontró eco en ambientes políticos de izquierda. En España, de hecho, el movimiento ciudadano articuló la lucha contra la dictadura en una situación en la que los partidos políticos estaban prohibidos.

— Fue importante la oposición que desde los ámbitos culturales y científicos se mostró contra un modelo urbano funcionalista que hacía de la ciudad una yuxtaposición de espacios fragmentados para vivir, circular, trabajar o divertirse y deja de lado el aspecto convivencial de la ciudad.

— Los efectos combinados de la coyuntura demográfica y económica en los setenta: el descenso poblacional, la ralentización de los flujos migratorios y, sobre todo, la crisis económica ponen en tela de juicio el modelo de crecimiento urbano basado en la expansión ilimitada, la zonificación social y funcional, la extensión de infraestructuras viarias para el automóvil, la producción de suelo en la periferia.

— Por último, la coyuntura política que, en países como Italia y España permite introducir unos planteamientos diferentes en el tratamiento de la cuestión urbana en las corporaciones locales domina-

das por la izquierda. El urbanismo de austeridad es la respuesta de la izquierda urbana a la planificación económica estatal.

## **5. La cultura de la recuperación urbana**

Efectivamente, en algunas conferencias internacionales se habían levantado voces a favor de la defensa del patrimonio histórico-arquitectónico y social de los centros históricos. La sensibilidad mostrada hacia estos ámbitos impulsa una serie de experiencias de revitalización. En España e Italia la declaración de conjuntos histórico-artísticos a numerosos centros urbanos había resguardado en parte algunos asentamientos de las drásticas operaciones de renovación; no obstante lo que más había jugado en su favor era el escaso interés económico que despertaban tales zonas, su posición marginal en la división territorial del trabajo.

A mediados de los años setenta el panorama cambia radicalmente. En Italia surge la denominada *Cultura de la recuperación*, de la mano de la Escuela de Bolonia (Campos Venutti, Aymonimo, Benevolo, Rossi...). Y surge en un contexto político y de transformaciones urbanas que es necesario considerar para comprender el fondo y el alcance de este urbanismo de austeridad y su aplicación en el planeamiento urbano español. Tradicionalmente la izquierda occidental se había mostrado, en lo teórico y en lo práctico, poco interesada en la cuestión urbana: su lectura se realizaba desde la cuestión social. El interés por la planificación urbana coincide con la llegada a las corporaciones locales de los partidos de izquierda en Italia; pero sobre todo cuando son conscientes de que la planificación, como instrumento político más que como ciencia de las formas urbanas, puede resultar una herramienta fundamental para el ejercicio del gobierno de las clases populares. Si el gobierno de la economía era centralista y conservador, el gobierno del territorio estaba descentralizado y su gestión podía resultar progresista.

La situación italiana guarda cierto paralelismo con la española. Con los primeros ayuntamientos democráticos (1979), la alianza PSOE-PCE plantea en los primeros años una ruptura radical con el urbanismo practicado de destrucción, especulación y despilfarro. La propia Constitución en su artículo 46 recogía la defensa del patrimonio histórico de los pueblos de España. La planificación y la gestión urbanística, por su transcendencia en la vida cotidiana, se perfilan como instrumentos que adecuadamente manejados pueden contribuir a mostrar la eficacia de sus políticas en la transformación, gradual y/o súbita, de la realidad urbana. Por otra parte, una estrategia

urbana orientada a terminar, mejorar y recuperar la ciudad era algo que la ciudadanía había demandado con insistencia. El urbanismo de austeridad apunta al interior de la ciudad, pretendiendo una reorganización del espacio sobre la base de la recuperación del uso comunitario de la ciudad, de la dimensión colectiva de la vida residencial; de la defensa al derecho de realojo; de conciliar el trabajo con la residencia y propugnar la necesidad de programar con realismo los modos de intervención en la ciudad antigua, poniendo énfasis en el papel protagonista de los actores públicos y sociales en su elaboración y control.

Este interés por la reorganización del espacio interior de la ciudad pasa por las operaciones de rehabilitación integral del centro histórico. Ésta tiene objetivos similares a la renovación en cuanto a los aspectos funcionales pero respeta el entorno urbanístico-arquitectónico y el medio social. Se trata de frenar la despoblación, la segregación residencial y la exclusión social. Otra diferencia es su carácter contractual puesto que la rehabilitación implica una estrecha colaboración entre los organismos públicos, los vecinos y los propietarios de las zonas afectadas para armonizar los intereses. Y no podía ser de otro modo porque este urbanismo surge apoyado por los colectivos sociales que reivindicaban formas participativas en la ordenación de la ciudad. Hay otro aspecto que debe considerarse de estos procesos de recuperación urbana. La defensa de los centros históricos, por su número (333 conjuntos histórico-artístico declarados en España, buena parte de ellos centros históricos) y la importancia que guardan en contextos de ciudades medias y pequeñas, puede verse —como lo hacía Campos Venutti— como una defensa de la armadura urbana nacional, de la economía (periférica) de esas ciudades y su aportación a la de todo el país. Se trata de romper con la política de grandes inversiones que favorecían la concentración de fuerzas productivas en pocas metrópolis. Es más que una estrategia urbana y cultural, una necesidad social. Pero para dar una respuesta eficaz a esta demanda es necesario articular mecanismos operativos que cubran un amplio espectro, desde la definición del marco legal en y por el cual actuar hasta las medidas sectoriales de financiación y fiscalidad que puedan afectar a estos programas de rehabilitación. La puesta en marcha de algunas iniciativas de rehabilitación, por parte de la DGVA y de municipios como Madrid, Toledo, Cuenca, Vitoria, etc. han permitido ir perfilando estos mecanismos, aprovechar experiencias positivas y aprender de errores cometidos. En lo legal ha sido necesario la formulación de una nueva Ley de Patrimonio Histórico (1985) y sería necesaria una revisión de la nueva Ley del Suelo y de las normas re-

---

guladoras de cada comunidad autónoma. Hay otras leyes importantes que influyen en estas políticas de recuperación, la Ley de Arrendamientos Urbanos y la LBRL. En lo sectorial se han ido articulando medidas que no han llegado a cuajar del todo: menor fiscalidad (IBI, IAE) para estos sectores; ayudas a la rehabilitación urbana —que antes no se contemplaban en los planes de vivienda). Muy importante es evitar la descoordinación entre los organismos públicos que participan, desde urbanismo a cultura, y desde el Estado central a las comunidades autónomas. Y desde luego, lo que se ha mostrado como sustancial es el protagonismo de los agentes públicos en este tipo de operaciones. Los agentes privados no se han mostrado en absoluto interesados en la rehabilitación. Ésta supone procesos de concertación social e institucional muy complejos y elaborados para armonizar intereses contrapuestos de los agentes sociales y económicos, justo lo contrario que requiere el capital que es la rápida movilización de sus inversiones para obtener rendimientos elevados en el menor tiempo posible. El difícil parcelario obstaculiza el empleo de técnicas industrializadas y reducen la rentabilidad de la edificación. Por eso, cuando la iniciativa privada decide actuar en centros históricos lo hace preferentemente en áreas muy concretas y preferentemente en los Ensanches decimonónicos. Esta es la situación actual de los centros históricos. Es aún pronto para hacer un balance exhaustivo de lo que han sido estas actuaciones de revitalización aunque se advierte un éxito desigual. En parte debido a medidas contradictorias (creación de suelo periférico o inversiones en otros sectores urbanos) medidas que han incrementado la tensión centro/periferia; en parte debido a la dinámica propia del mercado inmobiliario. Para comprender qué ha fallado y qué ha resultado pertinente hay que remitirse nuevamente al conjunto interrelacionado de factores que entran en juego en el desarrollo urbano: *políticos* (cambio en las instituciones, lo que ha frenado muchas operaciones), *económicos* (una cierta recuperación durante los ochenta y las facilidades dadas a la inversión inmobiliaria disparó los precios del suelo y vivienda, dificultando la revitalización de estos sectores e incrementó la terciarización), *culturales* (comportamientos diferenciados de localización residencial y uso del espacio, procesos de estigmatización social), *sociales* (pautas de consumo, nuevas formas familiares) y *tecnológicos* (que han favorecido esa dispersión); *normativos* (la práctica desregulación del suelo urbanizable). Cualquier análisis e intervención sobre estos espacios históricos ha de tener presente las múltiples variables, los numerosos factores —de atracción, de resistencia, dinámicos— que condicionan la estructura urbana y cada una de sus piezas; y la acción

---

de los agentes urbanos en ese contexto. Cualquier análisis e intervención serios debe, por tanto, considerar la política urbana del centro en relación con la política urbana de la ciudad.

## **Bibliografía**

- CABALLERO MÉNDEZ, F. (1982). «Sociología de los centros históricos». *Estudios Territoriales*. Madrid: CEOTMA, p.141-156.
- CAMPOS VENUTTI, V. (1981). *Urbanismo y austeridad*. Madrid: Siglo XXI.
- (1982). *Recuperación y Rehabilitación de Núcleos Urbanos*. CEUMT, 50, p. 70-75.
- CARACCILO, A. (1975). *Dalla città tradizionale alla città nell'età del capitalismo*. Boloña: Il Mulino.
- CASTELLS, M. (1986). «El centro urbano». *Problemas de investigación en Sociología Urbana*. Madrid: Siglo XXI, p. 167-191.
- CHOAY, F. (1995). «Hacia un nuevo estatuto de los signos de la ciudad». *Astrágalo*, p. 3-9.
- CIARDINI, F. [et al.] (1993). *Los centros históricos. Políticas urbanísticas y programas de actuación*. Barcelona: Gustavo Gili.
- DREWE, P. (1989). *Technological Changes and Regional Development*. Coloquio «La science regionale et l'état», Burdeos (septiembre).
- GAVIRA, C. (1985). «Centro y política urbana». *Sociología y medio ambiente*. Madrid: CEOTMA.
- GIL ZAFRA, M. (1995). «Aproximación sociológica a la rehabilitación de cascos históricos». *Sociedad Urbana*, nº 2, p. 23-50.
- GÓMEZ IBÁÑEZ, J. A.; MCCUE, G. (1995). *Revitalización del Casco Histórico de Toledo*. Patronato de la Universidad de Toledo y Real Colegio Complutense.
- HALL, P. (1988). *Cities of Tomorrow*. Oxford: Basic Blackwell.
- LANZARA, G. F. (1988). *La progetazione in ambienti complessi: il caso della metropoli*. Second International Conference «Policy Strategies and Projects for Metropolitan Areas», Milán.
- LEVY, J. P. (1987a) *Centres villes en mutation*. Paris: CNRS.
- (1987b). «Reflexions sur les centres villes contemporaines», *Boletin AGF* (abril 1987), p. 307-316.
- LÓPEZ JAÉN, J. (1990). «Los centros históricos españoles entre la realidad y la legalidad». *Urbanismo*, (septiembre 1990), p. 14-24.
- MARTINOTTI, G. (1990). *La disuguaglianza dei luoghi e la qualità della vita urbana*. Congreso AIS sobre «Disuguaglianze sociali ed eautità in Europa», Como (17-19 octubre).
- PLAN ESPECIAL DEL CENTRO HISTÓRICO DE ALICANTE (1995). *Memoria*.
- PERULLI, P. (1992). *Atlas metropolitano. El cambio social en las grandes ciudades*. Madrid: Alianza.
- TROIÑO, M. A. (1992). *Cascos antiguos y centros históricos: problemas, políticas y dinámicas urbanas*. MOPU.
-



- TRONTI, M. (1989). «Ripensare la metropoli». *Democratia e diritto*, nº 4-5.
- VV.AA. (1995). *La ciutat fragmentada*. VI Semana de Estudios Urbanos. Lérida.
- VICENTE DOMINGO, J. (1991). «Consideraciones críticas sobre la política protectora de los conjuntos históricos». *Revista de Derecho Urbanístico*, nº 122.
- ZARATE MARTÍN, A. (1991). *El espacio interior de la ciudad*. Madrid: Síntesis.

