

## CIUDAD Y TERRITORIO

### ESTUDIOS TERRITORIALES

ISSN(P): 1133-4762; ISSN(E): 2659-3254

Vol. LVII, Nº 224, verano 2025

Págs. 653-670

<https://doi.org/10.37230/CyTET.2025.224.10>

CC BY-NC-ND



# Medio siglo de urbanismo de centros históricos en España: hipótesis para el estudio del proceso de liquidación del “espacio urbano tradicional”

Alfonso ÁLVAREZ-MORA <sup>(1)</sup>  
María CASTRILLO-ROMÓN <sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup> Catedrático emérito de Urbanística y Ordenación del Territorio

<sup>(2)</sup> Profesora titular de Urbanística y Ordenación del Territorio

(1)<sup>(2)</sup> Universidad de Valladolid (UVa)

**Resumen:** Este artículo sostiene que la evolución a lo largo del último medio siglo de los centros históricos ha supuesto la liquidación de las características urbanísticas que habían sido propias de las ciudades históricas españolas hasta el último tercio del siglo XX, en particular, su diversidad en términos funcionales, residenciales y sociales (en definitiva, su condición de “espacio urbano tradicional”). Apoyado principalmente en cinco décadas de experiencia investigadora de Alfonso Álvarez Mora, propone de forma preliminar una revisión del surgimiento de la “cuestión de los centros históricos” en España en los años 1970, de la importancia de la “experiencia de Bolonia” en ese contexto y del alcance que tuvo sobre la legislación estatal orientada a la conservación y rehabilitación de tejidos urbanos, y en el que quehacer de los urbanistas, investigadores, docentes, etc. Basándose en los presupuestos de esa referencia seminal, el artículo plantea y sostiene una serie de hipótesis relativas, por un lado, a las transformaciones urbanísticas que han afectado de forma general a los espacios urbanos tradicionales y que han modelado los actuales centros históricos españoles; y, por otro, a tres líneas de investigación que podrían estructurar el análisis de ese fenómeno.

---

Recibido: 10.09.2024; Revisado: 04.12.2024

Correo electrónico: [amora@uva.es](mailto:amora@uva.es)

Correo electrónico: [a.castrillo.romon@uva.es](mailto:a.castrillo.romon@uva.es); Nº ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2331-2854>

Los autores agradecen las críticas constructivas recibidas, los comentarios y sugerencias realizados por las personas evaluadoras anónimas, que han contribuido a mejorar y enriquecer el manuscrito original. Igualmente agradecen su colaboración a Federico Camerin, Daniel García y Jorge Ramírez.

**Palabras clave:** Centros históricos; Espacio urbano tradicional; Rehabilitación urbana; Patrimonio urbano; Cuestión de los centros históricos en España.

## Half a century of town planning in Spanish historic centres: some hypotheses for analysing the liquidation process of the “traditional urban space”

**Abstract:** This article argues that the evolution of Spanish historic centres over the last 50 years has resulted in the erasure of the typical urban attributes that have characterized them until the last third of the 20th century, in particular, their diversity in functional, residential and social terms (in short, their condition of ‘traditional urban space’). This inquiry is supported mainly by Alfonso Álvarez Mora’s five decades of research experience. It calls for a preliminary review of the emergence of the ‘historic centres question’ in Spain in the 1970s, the relevance of the ‘Bologna experience’ and the scope it had on national legislation aimed at the conservation and rehabilitation of urban fabrics. Based on the assumptions of this seminal reference, the article sets out a series of hypotheses concerning, on the one hand, the urban transformations that have generally affected traditional urban spaces and have shaped the current Spanish historic centres; and, on the other hand, three lines of research that can shape the analysis of this phenomenon.

**Keywords:** Historic centres; Traditional urban space; Urban rehabilitation; Urban heritage; Historic centres question in Spain.

### 1. Introducción: 50 años de urbanística de centros históricos en España

**E**l cincuentenario de la revisión de la Ley del suelo de 1975 constituye una efeméride que anima a reflexionar de forma retrospectiva sobre el sistema estatal de planificación urbana en España y, dentro de ello, en particular, sobre el tratamiento urbanístico de los tejidos históricos, especialmente los patrimoniales.

El planeamiento de los centros históricos y, más en general, la urbanística de centros históricos en España es un asunto que presenta perfiles propios, por un lado, por su particular encaje en el sistema normativo estatal y, por otro lado, por el hecho de haber centrado un vigoroso debate que emergía asimismo en nuestro país hace aproximadamente medio siglo.

En cuanto a la normativa de protección de centros históricos, es conocido que, en sus inicios, corrió en paralelo en las legislaciones de patrimonio y de urbanismo, y que las primeras categorías del patrimonio urbano y los primeros intentos de atender a la protección de los espacios urbanos de carácter patrimonial son anteriores a 1975<sup>1</sup> (ÁLVAREZ MORA, 2024; CASTELLÓN, 2021; CASTRILLO, 2013).

En lo referido a la legislación urbanística, los Planes Especiales (PE) creados por la Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana se orientaron, entre otros y “sin perjuicio de su inclusión en planes territoriales”, a la “ordenación de ciudades artísticas” (art.13). El mismo texto legal organizó unos criterios elementales para los PE que tuviesen como objeto la “conservación y valoración del Patrimonio histórico y artístico de la Nación” (art. 14). Después, la Ley 19/75, de 2 mayo, de reforma de la Ley de régimen del suelo y ordenación urbana<sup>2</sup>, estableció que las medidas orientadas a la conservación del patrimonio histórico-artístico formasen parte de las determinaciones de los Planes Directores Territoriales de Coordinación (PDTC), de los Planes Generales Municipales de Ordenación (PGMO) y de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento (NCSP) (arts. 8.2.c y 12.1.d del texto refundido). También mantuvo la posibilidad de redactar “Planes Especiales para la ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos” pero condicionada en adelante al desarrollo de las previsiones de los PGMO

y de la Ley de 13 de mayo de 1933, relativa al Patrimonio Artístico Nacional. Su enfoque, que asimila el patrimonio urbano al monumento y que lleva consigo la sola aplicación de criterios de conservación a lo que se considera monumental, tuvo consecuencias muy negativas para la pervivencia de los conjuntos históricos (ÁLVAREZ MORA, 2024, pp. 124-125).

<sup>2</sup> Referiremos aquí el texto refundido: Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

<sup>1</sup> Se trata principalmente del Real Decreto-Ley de 9 de agosto de 1926, relativo al Tesoro artístico arqueológico nacional,

y NCSP (art.17 del texto refundido de la ley y art.76 del reglamento). Por su parte, el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 junio, creó los PE de protección, entre ellos, los destinados a la “conservación y valoración del patrimonio histórico y artístico de la Nación y bellezas naturales” (art. 78) y sus catálogos (art.86). La ley de 1975 promulgó además el deber de que las construcciones se adaptesen al “ambiente”, haciendo mención expresa, entre otros, a “las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional” y a “las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales” (art. 73 y art. 98 del Reglamento).

En lo referente al debate urbanístico sobre los centros históricos, la cuestión se desató con fuerza en España a mediados de la década de 1970, muy influida por el proceso habido en Italia aproximadamente desde 1960 (GIAMBRUNO, 2014; FORLEO, 2021) y pivotando en torno al hito simbólico que constituyó la “experiencia de Bolonia”<sup>3</sup>. Aunque son aún muy escasas las aproximaciones históricas a ese momento de la urbanística española contemporánea (véase, por ejemplo, MARTÍNEZ LÓPEZ, 1997), una breve cronología bibliográfica nos permite reunir algunas pistas sobre el momento de su surgimiento. Ya en 1973, el Ministerio de la vivienda publicó un informe sobre *Revitalización de centros históricos* (ÁLVAREZ MORA, 1973), lo que revela que, en ese momento, el interés por esta problemática a escala europea alcanzaba también a las instituciones españolas. En 1975, *Ciudad y territorio: revista de ciencia urbana*, editada por el Instituto Estudios de la Administración Local, que formaba parte también del contexto generatriz de la Ley del suelo (VÁZ, 2013), dedicó enteramente su número 3/75 (y una mesa redonda que lo precedió) al problema de los centros históricos. Al año siguiente, en 1976, Gustavo Gili publica en castellano el célebre libro editado por Cervellati, De Angelis y Scannavini, *Bolonia: política y metodología de la restauración de centros históricos*, cuya versión original (CERVELLATI & SCANNAVINI, 1973) ya habría tenido una cierta difusión en España, a juzgar por su presencia en, al menos, tres bibliotecas universitarias españolas (Valladolid, Murcia y Las Palmas de Gran Canaria)<sup>4</sup>. Más presente aún en las

bibliotecas científicas españolas<sup>5</sup> está otro conocido trabajo de los mismos autores que, sin embargo, nunca tuvo una edición castellana: *La nuova cultura delle città : la salvaguardia dei centri storici, la riappropriazione sociale degli organismi urbani e l'analisi dello sviluppo territoriale nell'esperienza di Bologna* (CERVELLATI & al., 1977). En ese mismo año de 1977<sup>6</sup>, la exposición “Bolonia, Centro Histórico”<sup>7</sup> se abrió al público en Murcia, auspiciada por el Colegio oficial de arquitectos de Murcia y el Instituto italiano de Cultura, y más tarde en Logroño, en diciembre de 1977, y en Alicante, en 1979<sup>8</sup>, el mismo año que el Colegio oficial de arquitectos de Aragón y Rioja publicó *Bolonia, centro histórico* ([COMISIÓN DE CULTURA COAAR], 1979). En 1978, la experiencia de Bolonia también fue objeto de un artículo en la revista del Colegio oficial de arquitectos de Madrid (POL, 1978) y se publicó en Italia el conocido libro de Ciardini y Falini, traducido luego al castellano por GG en 1983 como *Los centros históricos: política urbanística y programas de actuación*. Para ese año, y también después, en 1984 y 1986, se celebraron en Vitoria-Gasteiz los “Encuentros internacionales sobre rehabilitación urbana”, primera serie de reuniones regulares en España dedicadas a la intervención en centros históricos, lo que podría interpretarse como un síntoma de la entrada de la cuestión en una fase de consolidación disciplinar.

Es importante subrayar que la crítica especializada en la evolución de las prácticas urbanísticas y patrimoniales sobre centros históricos tiende a coincidir en el valor de referencia fundamental de la experiencia de Bolonia, ya sea como estructurante de una etapa en la cultura de conservación de conjuntos históricos (GONZÁLEZ VARAS, 2016, pp. 45-49), como pionera de la visión integrada de los centros históricos (LALANA, 2011, pp. 27-30), como referente de la vertiente vinculada a la acción popular en una determinada generación de planes para centros históricos (ÁLVAREZ MORA, 2001, p. 22) o en el proceso contemporáneo de conservación/destrucción de las ciudades históricas (ÁLVAREZ MORA, 1995, p. 19; ÁLVAREZ MORA, 2006, pp. 31-32). De hecho, podría afirmarse que la difusión de la experiencia

<sup>5</sup> Ibídem.

<sup>6</sup> Por su parte, en ese mismo año de 1977, Chueca Goitia publica *La destrucción del legado urbanístico español*, que no contiene ninguna referencia a esas ideas emergentes, aunque sí denuncia la insuficiencia de la ley del suelo (CHUECA, 1977, pp. 59-62).

<sup>7</sup> Probablemente, versión española de la exposición “Bolonia: centro storico”, organizada por el Commune di Bologna en el Palazzo d’Accursio en 1970 y cuyo catálogo consta entre los fondos de la Biblioteca de Geografía e Historia de la UCM (ENTE BOLOGNESE MANIFESTAZIONI ARTISTICHE, 1970).

<sup>8</sup> Documentación de estas exposiciones figura entre los fondos de la Biblioteca Nacional de España.

<sup>3</sup> Esta expresión hace referencia de forma conjunta al *Piano per il centro storico*, aprobado el 21 de julio de 1969 como variante del *Piano Regolatore Generale* de Bolonia, y al *Piano di Edilizia Economica e Popolare (PEEP) per il centro storico*, de 1973.

<sup>4</sup> Según datos de REBIUN.

bolesa en España introdujo un cambio de mentalidad fundamental en los círculos disciplinares y supuso un verdadero punto de inflexión en la teorización urbanística. Esa profunda impronta en el pensamiento fue acompañada de algunas interesantes iniciativas prácticas como la rehabilitación de la manzana de Cascorro de Madrid, que le valió el Premio Nacional de Urbanismo a Mariano Bayón en 1981; la rehabilitación del casco medieval de Vitoria-Gasteiz (premio Europa Nostra, 1982) y su Plan especial de rehabilitación integrada (1983-1988); o la experiencia de Santiago de Compostela, donde el Plan Especial de protección y rehabilitación de la ciudad histórica se fue elaborando coordinadamente con la redacción del Plan General de Ordenación Urbana de 1989 y dio cobertura a las actuaciones de rehabilitación impulsadas por el Consorcio Ciudad de Santiago.

Pero la experiencia de Bolonia parece haber dejado mucha más huella sobre la evolución de las teorizaciones y sobre algunas iniciativas señaladas que, en general, sobre la acción pública en materia de urbanismo o, en particular, sobre la producción normativa, donde apenas se han identificado algunas trazas que se concentran en la fase temprana de las políticas de rehabilitación urbana en España (CASTRILLO, 2013). Esas trazas serían visibles en el preámbulo del Real Decreto 2555/1982, de 24 de septiembre, por el que se arbitran medidas para la rehabilitación integrada del patrimonio arquitectónico en centros urbanos, núcleos rurales y conjuntos histórico-artísticos, cuando establece que las Áreas de Rehabilitación Integrada (ARI) se crean y regulan para "recuperar aquellos centros urbanos y núcleos rurales que presentan problemas sociales y culturales específicos, y que requieren una financiación acorde con las posibilidades económicas de las familias que en ellas residen" (p. 28 042). Y lo mismo podría decirse para el preámbulo del Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano, cuando considera el "riesgo de expulsión de las clases populares residentes en los centros urbanos como consecuencia de su mejora ambiental" (p. 24 673) y lo traslada a la redefinición del objeto de las ARI como "la mejora o recuperación de conjuntos urbanos o áreas rurales, de sus condiciones naturales, de las actividades económicas y sociales y de las condiciones de vida de sus residentes" (art. 1.3). O también la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 30 de noviembre de 1983, que estipuló que los planes urbanísticos en los que se enmarcasen las ARI deberían comprender medidas para frenar el deterioro en el ámbito afectado, "salvaguardar el patrimonio

arquitectónico y sociocultural existente y evitar el desarraigo de las comunidades residentes"<sup>9</sup>. Finalmente, en la Ley 16/1985, de 25 de junio, de patrimonio histórico español, también se pueden apreciar trazas (aunque aún más débiles o ambiguas) de los debates disciplinares de la década precedente. De hecho, en la definición de los conjuntos históricos, categoría de bienes inmuebles integrados en el patrimonio histórico español como Bienes de Interés Cultural (BIC) (art.14.2), se incorporó, por primera vez en el marco normativo del patrimonio, el criterio de "valor de uso para la colectividad" (art. 15.3). Y la obligatoriedad de redactar un "Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración" (u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística) fue acompañada del deber de considerar "las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas" (art.20), haciendo así converger por vez primera en España la acción pública en materia de patrimonio, de urbanismo y de vivienda social<sup>10</sup>. No obstante, las referencias en la Ley de patrimonio de 1985 al valor de uso y a la recuperación residencial no deben inducir a pensar que se trata de un texto imbuido del espíritu de la experiencia de Bolonia. Más bien, por el contrario, de manera global, no es portadora de una renuncia efectiva al concepto de monumento y a la ideología "monumentalista", lo que la aleja de otra de las más importantes aportaciones de Bolonia al pensamiento sobre el patrimonio: el valor asignado al tipo edificatorio y su estrecha relación con la morfología urbana, como categorías fundamentales que entienden del proceso de construcción de la ciudad.

En definitiva, en la España de los años 1970 y 1980, se va conformando una cultura y unas políticas de recuperación de los centros históricos desigualmente influidas por los presupuestos de la experiencia de Bolonia, lo que no obsta para que ésta haya sido reconocida como la aportación más importante de la reflexión y la práctica urbanística en las últimas décadas (POL, 2015).

Desde esta perspectiva, y alentado por la doble efeméride de la reforma de la Ley del suelo de 1975 y del surgimiento de la cuestión de los centros históricos en España, el texto que sigue se plantea cómo interpretar, a la luz de esa aportación seminal, el devenir de los centros históricos españoles al cabo de medio siglo. Y además

<sup>9</sup> Para un análisis detallado de las ARI en España, ver HERNÁNDEZ AJA & al., 2015.

<sup>10</sup> Para una crítica de la evolución de la legislación de patrimonio en España, ÁLVAREZ MORA (2024, pp.117-140).

propone cuestionar los efectos de cinco décadas de transformaciones urbanísticas sobre los centros históricos españoles (con especial atención a los ámbitos declarados como conjuntos históricos), desde los principales presupuestos que estaban en el origen de aquel importante debate disciplinar y que emergían entre las bases de los instrumentos específicamente concebidos para intervenir sobre esos espacios.

Antes de atacar esa cuestión, es preciso observar que la noción de centro histórico parece hoy sujeta a una profunda re-significación. En España, los análisis que han puesto el foco sobre el concepto de centro histórico y que han buscado ir más allá de la categoría analítica referida a los tejidos urbanos heredados de épocas pre-industriales que han ido asumiendo, desde el siglo XIX, funciones de centro de la ciudad moderna (ÁLVAREZ & ROCH, 1980) han subrayado en ese concepto o bien su condición de construcción mediática (HERNÁNDEZ & CABALLERO, 2023) o bien su condición de categoría prescriptiva enmarcada en las políticas de rehabilitación urbana (MARTÍNEZ LÓPEZ, 1997). Como veremos, ahondando en el centro histórico como construcción conceptual, el trabajo que sigue propone tentativamente considerarlo una categoría espacial que, en la actualidad, da cuenta de los ámbitos urbanos resultantes de la progresiva “liquidación”<sup>11</sup> del espacio urbano tradicional que, de forma generalizada, todavía pervivía en las ciudades españolas en la década de 1960. Dicho en otras palabras, aunque pueda resultar paradójico, se trata aquí de conceptualizar el centro histórico, en buena medida, como el horizonte que quiso evitar la experiencia de Bolonia.

Por otro lado, desde el surgimiento en España de la cuestión de los centros históricos a mediados de los años 1970, han sido varias las miradas críticas extendidas sobre la evolución urbanística de estos. Dejando al margen las aportaciones hechas por los autores de este artículo y sin ánimo de exhaustividad, son varios los trabajos publicados entre finales de los años 1980 y principios de 2000 con la ambición de trazar una interpretación general sobre ese devenir (CAMPESINO, 1989; TROITIÑO, 1992; POL, 1993; TOMÉ, 2007). Diversos proyectos de investigación desarrollados por el Instituto universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid y financiados por el Plan Nacional de investigación a partir de 2006 pudieron elaborar datos a escala estatal sobre distintos aspectos de esa evolución en un periodo de varias

décadas: “Producción de la vivienda y recuperación patrimonial en el marco de los centros históricos” (2006-2009), “Políticas urbanas aplicadas a los conjuntos históricos: logros y fracasos” (2011-2013) y “Las Áreas de Rehabilitación Integrada y sus efectos en la recuperación de los espacios urbanos históricos” (2014-2017)<sup>12</sup>. Algunos análisis de fuerte base empírica se han desarrollado también a escala de una comunidad autónoma (por ejemplo, GAJA DÍAZ, 2001; RIVAS SANZ, 2009; PÉREZ EGUILUZ, 2021). Otros construyen un enfoque crítico global a partir de un estudio de caso (FERIA, 2022).

De forma complementaria a esas aportaciones, el texto que sigue tendrá como objetivos principales, por un lado, perfilar con carácter tentativo una perspectiva teórica global sobre las transformaciones urbanísticas que, desde hace algo más de medio siglo, han operado sobre los espacios urbanos tradicionales y han modelado los actuales centros históricos españoles; y por otro, argumentar una serie de líneas de investigación que podrían estructurar el análisis de ese fenómeno, todo ello desde los presupuestos básicos de la “experiencia de Bolonia” que detonaron el nacimiento de la cuestión de los centros históricos en España y, en particular, la consideración de la recuperación social y edificatoria de los tejidos urbanos heredados desde la perspectiva de su valor de uso y de su apropiación popular como espacio residencial, planificada como parte del sistema urbano y territorial en el que se insertan.

Los resultados que se presentan a continuación son, en lo esencial, fruto de un trabajo teórico-empírico que sintetiza principalmente cinco décadas de reflexiones y experiencias de Alfonso Álvarez Mora en la investigación científica y la práctica disciplinar urbanística sobre centros históricos. Se han estructurado en dos partes, cada una de ellas centrada en uno de los objetivos arriba enunciados. Un primer epígrafe discute una “hipótesis de partida” o “hipótesis de base” sobre la relación entre las categorías “centro histórico” y “espacio urbano tradicional” (o, más brevemente, “espacio tradicional”) y sus relaciones. El segundo epígrafe, que se apoya sobre esa discusión conceptual inicial, reúne una serie de argumentaciones en torno a tres hipótesis para la investigación de la evolución de los centros históricos en España.

<sup>11</sup> Para profundizar en el concepto de liquidación en relación con el espacio urbano tradicional. ÁLVAREZ MORA, 2024.

<sup>12</sup> Los datos completos y los principales resultados están disponibles en <https://iui.uva.es/investigacion/proyectos-idi/> (recuperado el 30 de julio de 2024).

## 2. Hipótesis de base: centro histórico vs espacio urbano tradicional

Antes de nada, es importante aclarar qué queremos significar cuando hablamos de centro histórico y qué relación establecemos entre esa noción y lo que conceptualizamos como espacio urbano tradicional o simplemente como espacio tradicional.

Nuestra hipótesis de partida es que ambas categorías espaciales, aun siendo distintas, pueden estar referidas eventualmente a unos mismos ámbitos urbanos y mantienen una estrecha relación entre ellas. Más concretamente, la idea que sostenemos es que el concepto de centro histórico se ha venido configurando como el resultado de un proceso de “liquidación del espacio tradicional” (ÁLVAREZ MORA, 2024).

La categoría de espacio urbano tradicional se refiere genéricamente a las ciudades heredadas del pasado pre-industrial que expresan sobre sus tejidos la acumulación de cambios morfológicos y funcionales seculares y que, todavía a mediados del siglo XX en España, alojaban población de todas las clases sociales, incluida una significativa proporción de extracto popular. Se trataba de un espacio caracterizado por una gran complejidad y heterogeneidad cuyo orden socio-funcional se había venido desvelando desde el siglo XIX como contradictorio con los intereses del capital, como un “espacio social no dominado” (ÁLVAREZ & ROCH, 1980). De ahí las continuas e insistentes intervenciones urbanísticas que se fueron implementando en esos ámbitos tradicionales en un sentido conductor a reducir su complejidad, simplificar sus contenidos y, en definitiva, transformarlos de manera acorde a los intereses del capital, por cuanto este último solo puede reproducirse, como afirmaba Karl Marx, en situaciones en las que se realiza una separación entre medios de producción y fuerza de trabajo, es decir, en lo que respecta al urbanismo, en espacios segregados social y funcionalmente, desposeídos de la complejidad originaria del espacio tradicional (ÁLVAREZ MORA, 2019, pp. 74-76).

La complejidad significa, en el caso del espacio tradicional, riqueza de comportamientos que se superponen en un conjunto urbano que no puede renunciar a su unidad. El espacio tradicional, en este sentido, realiza la ciudad como espacio de reproducción social (ÁLVAREZ MORA, 2015) compartido por distintos modos de vida y donde la mezcla, el mestizaje, la heterogeneidad y el encuentro (y el conflicto) interclasista emergen como creadores de una riqueza contradictoria y socializada que es la ciudad misma. Hablar de espacio tradicional, por tanto, es hablar de la ciudad como espacio de una complejidad tal que no solo presenta

una gran resistencia frente a los intentos de comprenderla sino también frente a las tensiones tendentes a reducir, alterar o manipular esa condición esencial. No obstante, esa complejidad no dominada ha sido, de hecho, objeto de asalto y han sido muchos los intentos de transformar los espacios tradicionales a través de procesos de renovación urbana guiados por el objetivo de la extracción de rentas del suelo. Estamos hablando de toda una serie de operaciones inmobiliarias que, desde la segunda mitad del XIX, se han ido imponiendo al espacio tradicional para introducir, sobre la base de la renta urbana, un nuevo orden acorde con el desarrollo espacial exigido por el capital.

La categoría de centros históricos es la más habitual para designar los ámbitos urbanos a cuyo urbanismo se le reconoce un valor patrimonial (generalmente asociado a su carácter antiguo y a la calidad de su paisaje) y que, con mucha frecuencia, en España, han ido asumiendo valores de centralidad urbana a lo largo del proceso de advenimiento de la ciudad moderna y, desde la década de 1990, también un valor generalizado como recurso turístico de primer orden (CALLE VAQUERO, 2019). En nuestra hipótesis, los centros históricos han surgido sobre los espacios urbanos tradicionales precisamente como resultado del proceso de liquidación como tales de éstos.

La noción de centro histórico comenzó a perfilarse como tal a partir de la segunda mitad del siglo XIX, cuando el espacio tradicional, por aquel entonces la ciudad heredada del pasado, empezó a dejar de ser “ciudad total” para convertirse en el centro de la ciudad moderna en cíernes. Fue a partir de ese momento cuando esa “ciudad total”, en su calidad de ciudad histórica heredada, se irá convirtiendo en una parte específica del modelo urbano que empezaba a emerger: el fragmento generalmente requerido para ejercer funciones de centralidad dentro del nuevo orden de la ciudad moderna. Esta reorientación de los tejidos históricos heredados se expresa en toda una serie de transformaciones que van a ir convirtiendo la otrora “ciudad total” (o partes significativas de la misma) en centro urbano de las ciudades o metrópolis de finales del siglo XIX y, sobre todo, del siglo XX. En este proceso, el espacio tradicional entra en declive en la medida en que va perdiendo su complejidad esencial, para ir dando lugar al centro histórico, es decir, a espacios caracterizados principalmente a partir de su capacidad de asumir modernas funciones de la centralidad urbana y ciertos valores patrimoniales que han sido progresivamente reconocidos sobre las formas edificadas del espacio tradicional en liquidación (ÁLVAREZ & ROCH, 1980) y que, en la gestión urbana de las últimas décadas, se han ido reinterpretando prioritariamente como activos para una explotación turística creciente (FIG. 1).



**FIG.1 / Dos imágenes contemporáneas que ilustran, para un mismo ámbito, el de la ciudad vieja de Salamanca, la destrucción (como expresión de liquidación del espacio urbano tradicional) y la conservación**

Fuente: Archivo personal de Álvarez Mora

Por otro lado, en su proceso de conversión en centros históricos, los tejidos heredados han ido adoptando, valga la paradoja, condiciones de periferia en el sentido que han sido desposeídos de la complejidad propia del espacio tradicional. No queremos decir con esto que se dé una identificación de las formas urbanas de los centros y de las periferias, sino que, en la medida en que se va desplegando en ellas un mismo orden global, se va produciendo una cierta convergencia entre ambas expresiones espaciales. En los centros históricos que se han ido consolidando como tales, al proyectar y re-proyectar intervenciones urbanas en función de los presupuestos conformes al "modelo urbano de la renta del suelo" (CAMPOS VENUTI, 1971; ÁLVAREZ MORA, 2022, pp. 89-96) (presupuestos de los que están ausentes las diversidades socio-espaciales) se ha ido perdiendo la complejidad propia del espacio tradicional del que proceden y a cuya liquidación contribuyen. La nueva entidad que se va definiendo tiende a ser más simple, más susceptible de ser aprehendida con claridad y más funcional al modelo urbano dominante, como lo son, de hecho, las periferias que, en paralelo, han ido desplegándose más allá de los centros de las ciudades. Pero si bien la periferia urbana moderna se construye a menudo sobre suelos poco o nada urbanizados a través de procesos que suelen encontrar poca resistencia en el entorno económico y social, la intervención sobre áreas históricas supone, en realidad, reordenar espacios ya construidos conforme a otros órdenes pretéritos y que, por ello mismo, presentan más resistencia a la transformación. Los procesos de renovación urbana se definen, en este sentido, a partir de intervenciones que asientan en el espacio tradicional — esto es, en los centros históricos — el mismo orden que subyace a las periferias urbanas contemporáneas y que,

por esta vía, alcanza o tiende a alcanzar a la ciudad toda. En otras palabras, se trata de procesos que sancionan y tienden a totalizar el modelo capitalista de ordenación urbana.

Ese modelo de ciudad que se decanta por un espacio desigual y segregado se está gestando como tal desde hace casi doscientos años, desde que la burguesía en el poder, en su afán por referenciar en términos crematísticos todas las actividades que definen la existencia humana, comenzó a incorporar el suelo como un objeto más a producir y a someterlo a la lógica del sistema económico, es decir, al aparato productivo que dirige y controla. En un primer momento, los objetivos del proceso de producción de suelo, vinculados a las transformaciones de las estructuras territoriales, y sus métodos e instrumentos, tanto de carácter jurídico como técnico, encuentran su campo de operaciones en el espacio tradicional y en el centro histórico que va resultando de la liquidación de aquel. Y es a través de intervenciones concretas llevadas a cabo en esos tejidos heredados que se van abriendo los caminos que conducen al "modelo segregado de ciudad" (ÁLVAREZ MORA, 2022). Este modelo se ha ido implementando, desde un punto de vista histórico, a partir de la descomposición de la ciudad decimonónica (a cuyos restos nos remiten los actuales centros históricos), es decir, por la desagregación de su espacio heterogéneo, multifuncional y compacto. La "ciudad segregada" se ha construido (y se sigue construyendo) eliminando lo multifuncional, lo heterogéneo y la mezcla social para consolidar en su lugar una yuxtaposición de entidades individualizadas y de espacios mono-clasistas; para tender, en definitiva, hacia una simplificación socio-espacial de la ciudad a la que, en el caso de los centros históricos, contribuye también de



Una vista del barrio de Pozas, en el cruce de las calles de la Princesa y Alberto Aguilera, hace 35 años

FOT. LACOSTE

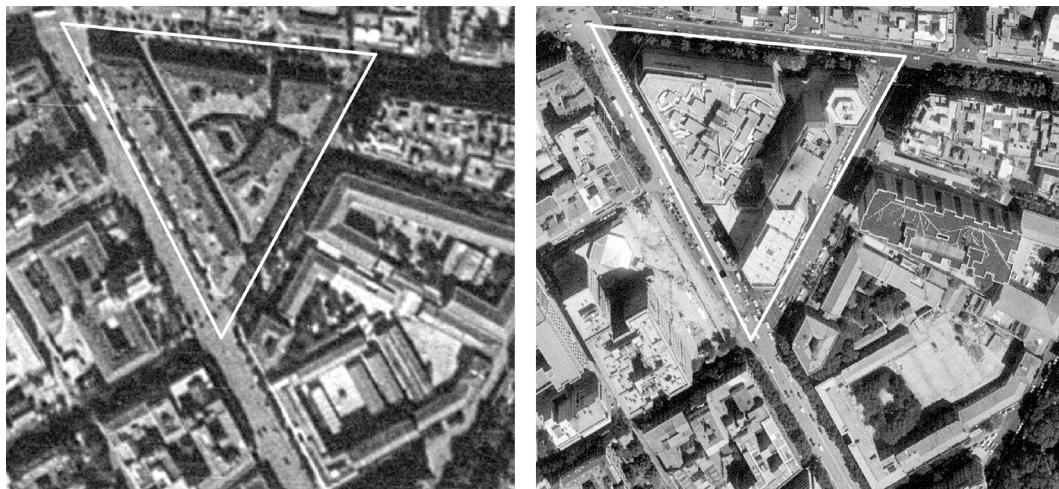


FIG. 2 / Fotos del Barrio de Pozas: arriba, foto del barrio hacia 1884, tomada por Joseph-Jean-Marie Lacoste y Borde, y publicada por la revista La esfera en 1919; abajo a la izquierda, vista aérea anterior a 1966 y, a la derecha, la misma vista después de 1970

Fuentes: de la foto de arriba, Wikimedia Commons ([https://commons.wikimedia.org/wiki/File:1919-12-06\\_LA\\_ESFERA\\_1.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:1919-12-06_LA_ESFERA_1.jpg) . Consultado el 27 de febrero de 2025); de la foto abajo a la izquierda, fragmento del vuelo americano 1956-1957 (Orto-AMS 1956-1957 CC-BY 4.0 Centro Geográfico del Ejército de Tierra); de la foto abajo a la derecha, fragmento del vuelo interministerial, 1980 (Vuelo Interministerial 1973-1986 CC-BY 4.0 Instituto Geográfico Nacional, Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, Ministerio de Hacienda, Ministerio de Defensa y Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico)

manera notable su delimitación espacial como bien patrimonial<sup>13</sup> y, muy especialmente, su turistificación (CALLE VAQUERO, 2019: 21-24).

Los procesos que han materializado el asalto al espacio tradicional para ponerlo a disposición de los intereses del capital inmobiliario y realizar la segregación urbana pueden ilustrarse, por solo poner un ejemplo, con un caso temprano y señero: el del Barrio de Pozas de Madrid en la década de años 1960 y 1970 (FIG. 2).

Entre julio de 1966 y abril de 1967, la Sociedad Inmobiliaria Pozas, constituida *ad hoc*, fue adquiriendo, uno a uno, 19 de los 20 edificios de viviendas que componían una manzana triangular en la confluencia de la calle de la Princesa con la de Alberto Aguilera, en la que habitaban casi cuatrocientos vecinos. Cuando consiguió ser propietaria de casi la totalidad de los edificios de la manzana, solicitó para ellos la inscripción en el Registro municipal de solares, justificando la “inadecuación de las viviendas” por su condición de “ruina urbanística”, es decir, que no “rentaban” lo que le correspondería porque su volumen construido estaba por debajo de 50% del permitido en el plan. Los vecinos fueron desahuciados y, una vez inscritas las viviendas como “solares”, comenzaron los derribos. Consta que, en marzo de 1967, otra empresa madrileña de mayor tamaño, la Compañía Metropolitana, presentaba a sus accionistas los acuerdos previos de compra de una parte importante del activo de la Sociedad Inmobiliaria Pozas y un anteproyecto de ordenación y nueva edificación, cuyo Plan Parcial había sido ya aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Madrid. El nuevo programa (hotel de cinco estrellas, apartamentos, oficinas, locales comerciales, centros de reunión y espectáculos, etc.) respondía a las posibilidades que brindaba la localización de lo que, hasta entonces, había sido el Barrio de Pozas y suponía desarrollar en ella un centro terciario de referencia para una ciudad que, por entonces, apenas estaba empezando todavía a asumir el valor de su centro histórico en términos de renta urbana. En este sentido, podría entenderse que aquella operación pionera de la Compañía Metropolitana sobre el Barrio de Pozas fue como un faro que alumbró un camino para el tejido de propietarios y promotores inmobiliarios de Madrid<sup>14</sup>.

<sup>13</sup> Además de la renovación urbana, entre las técnicas aplicadas al espacio tradicional que más han contribuido a su proceso de liquidación, destaca la delimitación espacial de centro histórico, preceptiva para su categorización administrativa como tales. ÁLVAREZ MORA, 2024.

<sup>14</sup> El caso del Barrio de Pozas centra un análisis contenido en una obra colectiva titulada *Récits de ville: usages de*

De esta experiencia, queremos subrayar tres observaciones relacionadas con especificidades del proceso de liquidación del espacio tradicional para construir su condición de centro histórico. Por un lado, es interesante el papel del Catálogo de bienes inmuebles y su complejidad necesaria en el control (o descontrol) de los procesos de demolición-sustitución. El Barrio de Pozas no estaba catalogado y esto posibilitó su demolición, como es también el caso de tantos edificios de los espacios tradicionales de las ciudades españolas – a veces, incluso, parcialmente recogidos en inventarios y catálogos monumentales o previamente catalogados, y luego descatalogados – para los que cabría cuestionarse si la falta de protección se debe más a la ausencia de valores patrimoniales o a lo inoprible de obstaculizar la realización del *rent gap* del que, en el caso del Barrio de Pozas, era ya clara y explícitamente consciente el Proyecto de urbanización redactado en 1968 (ÁLVAREZ MORA, 1978).

En segundo lugar, merece señalarse el alcance del marco normativo vigente y sus interpretaciones. En concreto, en el caso del Barrio de Pozas, el Reglamento de edificación forzosa y registro municipal de solares de 1964 establecía que el concepto de “edificaciones inadecuadas” podía aplicarse a aquéllas “cuyo volumen sea inferior al cincuenta por ciento del mínimo autorizado por las Ordenanzas de edificación en relación con la superficie aprovechable” y que cabía aplicar a esas “edificaciones inadecuadas” las medidas previstas en caso de ruinas (“ruina urbanística”). Estos conceptos clave para el devenir del parque residencial de Madrid – y no solo de Madrid – están preñados de una ideología tan evidente como lo es la ambigüedad de la noción de “inadecuación” que se aplicó a las viviendas del Barrio de Pozas. De hecho, en ese caso, durante años, no dejaron de producirse informes contradictorios hasta que, al final, en 1974, el Tribunal Supremo dictó sentencia definitiva a favor de los vecinos del Barrio de Pozas y reconoció que las viviendas no debían haberse incluido en el Registro de solares. Pero para entonces, el barrio ya no existía.

La tercera enseñanza que queremos apuntar fue la rendición de los espacios tradicionales frente a los intereses de propietarios y promotores inmobiliarios y, con ello, su sometimiento a una programación estratégica que los sentenció a ser “ámbitos terciarios” en detrimento de su valor de espacio residencial popular. Si

*l'histoire et changement urbain* que será editada en francés por Presses universitaires de Rennes en 2025.

bien este proceso no es exclusivo de los centros históricos y afecta también a otros ámbitos urbanos afectados por el desarrollo de "áreas de centralidad", la aplicación mayoritaria en aquellos de las llamadas "políticas de conservación" tiene, entre sus efectos, la producción de un incontestable exclusivismo de clase y, con ello, la acentuación de la segregación socio-espacial urbana. En este sentido, debe entenderse que los mecanismos que operaron sobre la transformación del Barrio de Pozas —como en tantos otros casos— no solo contribuyeron a la segregación funcional en el espacio central madrileño, sino que realizaron fundamentalmente una expulsión de las clases populares que allí residían y, con ello, un avance efectivo en la segregación socio-espacial de la ciudad.

### 3. Perspectivas para el análisis de la evolución urbanística de los centros históricos: tres hipótesis

Para proceder al conocimiento de las dinámicas que, al menos durante los últimos cincuenta años, han operado en la consolidación de los centros históricos a partir de la progresiva liquidación de los espacios tradicionales, proponemos tres perspectivas desde las que considerar las transformaciones urbanísticas de esos espacios tradicionales y los agentes urbanos implicados en ellas.

La primera de esas hipótesis hace referencia al entendimiento de las operaciones de renovación urbana emprendidas sobre los espacios tradicionales como mecanismos que hacen del abandono, el desahucio, la ruina y la demolición de los tejidos y edificaciones existentes una actividad inmobiliaria tan destacada e importante como lo es aquella otra, más visible, que culmina el proceso con la construcción de nuevas edificaciones.

La segunda perspectiva hace referencia a lo que llamamos reciprocidades centro histórico-ciudad y se centra en argumentar que las transformaciones de los centros históricos, esto es, las dinámicas específicas que van produciendo la liquidación del espacio tradicional, se comprenden mejor desde el comportamiento urbanístico global de las ciudades a las que pertenecen que desde lo específico de los centros históricos. Lo que sucede en éstos, en una palabra, es consecuencia directa de la forma de producción de la ciudad en su conjunto.

Por último, como tercera perspectiva, nos centraremos sobre las prácticas urbanísticas por

excelencia que se realizan sobre los centros históricos y, más concretamente, a la relación renovación-rehabilitación como definidora de las transformaciones que materializan la liquidación de los espacios tradicionales. Esa relación no es tanto la expresión de dos alternativas posibles cuanto la confluencia de ambas en un mismo espacio, el de la ciudad, en el que se distribuyen de manera conforme a las bases del orden urbano dominante. Por supuesto que, en los centros históricos, al igual que en el resto de la ciudad, no está vetada la práctica de la renovación urbana entendida como demolición-sustitución del parque edificado existente, como tampoco lo está la rehabilitación. Lo que proponemos es que ambas prácticas se pueden entender como las dos caras de un mismo proceso: el de la producción inmobiliaria del conjunto de la ciudad conforme al "modelo urbano de la renta del suelo" (CAMPOS VENUTI, 1971).

#### 3.1. Las estrategias del abandono, ruina y demolición como prácticas inmobiliarias sobre el patrimonio urbano existente para la construcción de los centros históricos

Conviene precisar antes que nada que "patrimonio urbano existente" es una categoría construida desde la perspectiva del valor de uso de los tejidos urbanos heredados (es decir, alineada con el marco teórico de la experiencia de Bolonia) y no desde los valores simbólicos (culturales, históricos, etnográficos, etc.) que son dominantes en las diversas categorías administrativas del patrimonio urbano. Dicho en otras palabras, el patrimonio urbano existente es "una concepción del patrimonio como un conjunto de bienes que interesan a la gran mayoría, en la medida en que están capacitados para ser utilizados socialmente" (ÁLVAREZ MORA, 1995, p. 23). Contrariamente a las categorías de monumento y de conjunto histórico, se trata de una

"idea democrática de patrimonio que nos lleva a considerar una concepción, a su vez, democrática del espacio urbano. La defensa del patrimonio urbano aparece, de esta forma, estrechamente relacionada con la defensa del espacio (en su calidad de bien público) de la ciudad, con el 'derecho a la ciudad' que diría el filósofo H. Lefebvre" (ÁLVAREZ MORA, 1995, p. 24).

Nuestra hipótesis es que la degradación, el abandono y la ruina que afectan al patrimonio urbano existente y que contribuyen a realizar la liquidación del espacio urbano tradicional



FIG. 3 / Fotos de derribos de caserío tradicional en el tejido histórico de Valladolid, hacia 1986. A la izquierda, calle Cebadería, 3; a la derecha, calle Claudio Moyano 9 y 11 con vuelta a Menéndez Pelayo

Fuente: Archivo personal de Álvarez Mora

responden a una estrategia que adquiere las connotaciones de una práctica inmobiliaria cuya lógica no es independiente de las prácticas de construcción de inmuebles en los centros históricos. Ambas prácticas (podríamos decir, la que “demuele” y la que “construye”) conforman una especie de tandem en la medida en que se complementan como dos elementos de una misma práctica global que consiste en actuar sobre el espacio tradicional para reconvertirlo hacia otros contenidos, es decir, hacia otras maneras de ser utilizado, consumido y objeto de apropiación que son características de los centros históricos. Esta idea se puede ilustrar con el patrón general que han seguido los procesos edificatorios en el centro histórico de Valladolid desde mediados del siglo XX.

La transformación radical que ha sufrido el espacio tradicional de esa ciudad puede servir para mostrar la complicidad de los procesos de desmantelamiento, abandono y ruina del patrimonio urbano existente como práctica inmobiliaria necesaria que precede a la realización de usos y formas edificadas acordes con la nueva condición de centralidad urbana (ÁLVAREZ MORA & PÉREZ EGUILUZ, 2019). Podría decirse además que, entre todos los procedimientos de renovación urbana que han afectado al patrimonio edificado de las ciudades españolas, los que probablemente se han mostrado más depredadores, en Valladolid como en otras ciudades, son los que proceden parcela a parcela, siguiendo la voluntad de los propietarios inmobiliarios<sup>15</sup>

<sup>15</sup> En esta modalidad de renovación urbana, el papel de los propietarios originales de los inmuebles tiende a limitarse a vender sus bienes raíces a otros agentes con mayor capacidad de gestión inmobiliaria que son los que habitualmente cubren el resto de etapas del proceso.

en lo relativo a la elección del momento oportuno para llevar a cabo el vaciamiento social y productivo de cada edificio, su demolición y la construcción de una edificación nueva que sustituye a la derribada.

Se trata de una estrategia característica de lo que podríamos llamar “pequeña propiedad”<sup>16</sup> y corre normalmente en paralelo a la actividad inmobiliaria clásica que se ocupa de la producción de suelo y de la promoción más extensiva de vivienda. Consiste en impulsar y provocar el vaciamiento y la degradación del patrimonio urbano heredado del espacio tradicional en localizaciones susceptibles de centralidad, como premisa para emprender procesos concretos de renovación urbana. Aunque esta estrategia de abandono y ruina, y la de producción de nuevas extensiones urbanas son dos caras de una misma moneda, no son los mismos agentes los que suelen participar en ellas y los que están especializados en promover el vaciamiento y degradación de los edificios suelen coincidir, en general, con los propietarios originales de esos inmuebles sobre los que se desata el proceso de renovación.

Lo anterior puede ilustrarse a partir del centro histórico de Valladolid y, más concretamente, de la evolución del entorno de la calle Cebadería, una de las calles más tradicionales de Valladolid, situada a espaldas del Ayuntamiento y de la Plaza Mayor, que forma parte de los lugares donde se han concentrado durante los años del

<sup>16</sup> La “pequeña propiedad” designa a la figura de los agentes inmobiliarios que son propietarios de una cartera muy limitada de porciones de suelo cuyo pequeño tamaño determina la escala reducida de las operaciones inmobiliarias que pueden acoger.

cambio de siglo los procesos de renovación urbana orientados a la materialización de una cierta exclusividad espacial de clase acorde con la centralidad de la localización. En un trabajo de campo realizado en el año 1985 en el marco de la redacción de un plan para el centro histórico de Valladolid (FIG. 3)<sup>17</sup>, observamos que los edificios con mayores indicios de vaciamiento, ruina y abandono se localizaban, por entonces, en el entorno de dicha calle.

En 2012, realizamos otro trabajo de campo con una orientación similar<sup>18</sup> y pudimos comprobar que los procesos de renovación o de rehabilitación se habían producido (o se estaban aún desarrollando por entonces) sobre los edificios que habíamos detectado 25 años antes como vacíos, abandonados o en ruina. Muchos de esas edificaciones habían permanecido durante décadas en una situación de indefensión (social y físicamente hablando), sumidas en un proceso más amplio, para el conjunto del centro histórico, en el que se amalgaman habitualmente acontecimientos como el abandono de la edificación, la expulsión de la población residente, la desaparición del comercio y los usos tradicionales, la recolonización de las localizaciones centrales por usos y tipos de negocios acordes con la exclusividad en ciernes; la catalogación de edificios con el objetivo de protegerlos, ya sea de manera integral o solo algunos de sus componentes estructurales o tan solo su fachada a la calle; la descatalogación de lo catalogado en primera instancia, justificada muchas veces por el hecho de que el abandono que pesaba sobre los edificios "protegidos" había llegado a tal extremo que la supuesta protección había perdido todo sentido (aunque la razón última en muchos casos era que lo previsto por los agentes inmobiliarios involucrados entraba en contradicción con lo previsto en el catálogo, lo que solía desembocar en estrategias encubiertas de deterioro que terminaban provocando pérdidas irreparables); la elaboración y aprobación de proyectos de construcción que, a menudo, en la búsqueda de maximizar las rentas inmobiliarias, llevaban al límite los criterios del planeamiento urbanístico, por ejemplo, acentuando la densificación a través de proyectos basados en tipos de vivienda muy pequeños o introduciendo sistemáticamente aparcamientos subterráneos de gran volumen; la falta de control efectivo sobre el uso de la edificación (que a menudo negaba su

condición originaria o su licencia concedida para vivienda y acababa siendo utilizada como oficina o despacho profesional) y un largo etcétera que incorporaría también, en los últimos años, como novedad, las transformaciones en apartamentos turísticos.

### 3.2. Reciprocidades centro histórico-ciudad

El entendimiento complejo de las dinámicas que identifican a los centros históricos no sería posible si no las contextualizásemos en el marco de la ciudad a la que pertenecen. Queremos decir con ello que las transformaciones e intervenciones urbanísticas que tienen lugar en esos ámbitos no son independientes de aquellas otras que se producen en otras partes de la ciudad. Lo que sucede en los centros históricos está profundamente interrelacionado con lo que acontece en el conjunto de la ciudad.

Para apoyar esta hipótesis, vamos a centrar la atención en la producción residencial que soporan los municipios que contienen un centro histórico y, más concretamente, en la variación de población y viviendas registrada hasta la crisis inmobiliaria de 2009 en municipios que tenían un conjunto histórico declarado conforme a la Ley de patrimonio histórico español de 1985. La investigación desarrollada a este respecto<sup>19</sup> indica con claridad que lo sucedido en esos ámbitos históricos no es contradictorio con el comportamiento que, en general, ha seguido la ciudad en su conjunto. Por el contrario, en un periodo en que la producción residencial aumentaba rápidamente en todos los municipios (y a menudo de forma desmesurada), más allá de que su población creciese, disminuyese o estuviese estancada, también aumentaba el número de viviendas en los conjuntos históricos, incluso cuando su población tendía a reducirse, lo que era el caso más frecuente.

Por dar algunas cifras, podemos decir que, en un conjunto de doce pequeños municipios castellanos y leoneses estudiados pormenorizadamente, el parque residencial aumentó entre 1991 y 2009 en cerca de 11 100 viviendas y,

<sup>17</sup> Se trata del PERI del casco histórico de Valladolid, encargado por el Ayuntamiento de esa ciudad al Departamento de Urbanismo de la Universidad de Valladolid, dirigido por Alfonso Álvarez Mora.

<sup>18</sup> Trabajo realizado en el marco de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid dirigida por Juan Luis de las Rivas.

<sup>19</sup> Proyecto "Producción de la vivienda y recuperación patrimonial en el marco territorial de los centros históricos. A propósito de las 'economías urbanas' que se impulsan, o se minoran, como consecuencia de las declaraciones, como bienes de interés cultural, de los centros históricos", financiado por el Plan nacional de I+D+i 2006-2009 (código SEJ2006-01530/SOCI), desarrollado en el Instituto universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid y dirigido por Alfonso Álvarez Mora.

de ellas, el 22,6% (unas 2 500) estarían en sus centros históricos. En el mismo periodo, algunos de esos municipios conocieron aumentos de población<sup>20</sup> y otros tuvieron saldos demográficos negativos<sup>21</sup>, pero todos ellos conocieron una desproporción en el aumento de viviendas en relación con su variación poblacional. Astorga es un caso especialmente expresivo. Su población aumentó un 24% entre 1950 y 2005, mientras el número de viviendas lo hizo en un 506%. Solo entre 1996 y 2008, se concedieron licencias para construir un total de 1517 viviendas en el municipio, de las cuales 337 estaban en el conjunto histórico, mientras la población de todo Astorga descendía en 48 habitantes y la del conjunto histórico, en 409 efectivos.

En otros territorios, las cifras reflejaban también situaciones similares. Por ejemplo, en una muestra de seis pequeños municipios con conjunto histórico seleccionados en comunidad autónoma de Cantabria<sup>22</sup>, entre 1990 y 2008, se habían dado licencias para construir 5827 nuevas viviendas y, de ellas, unas 200 (3,4%) estaban localizadas en conjuntos históricos. Sin embargo, en el mismo periodo, la población de esos municipios había aumentado, en total, 113 habitantes, con un saldo negativo de 506 efectivos en los conjuntos históricos.

En cuanto a las ciudades, el caso de Ávila permite no solo observar la exacerbación de estas contradicciones sino también subrayar que fueron resultado de una política consciente. A finales de la década de los años 1990, Ávila no llegaba a contabilizar 50 000 habitantes pero la previsión de su Plan General de Ordenación Urbana aprobado en 1998 era acoger, en el total de suelo urbano y urbanizable, 22 813 nuevas viviendas (sin contar las producidas como sustitución de otras) para albergar un aumento poblacional neto que se presumía de 60 000 habitantes<sup>23</sup>. En 2003, sin embargo, Ávila seguía estancada en torno a los 50 000 habitantes, pero una cuarta parte de su parque residencial se había construido en la última década. Entre 1950 y 2001, su población había aumentado un 133% y el número de viviendas, casi un

1000%. Solo entre 1998 y 2002, se concedieron licencias para construir unas 4600 viviendas y el ritmo posterior no hizo más que aumentar. Entre 2005 y 2007, se construyeron más de 10 500 viviendas y, de ellas, el 4,49% se localizó en el centro histórico y el 0,44%, dentro del recinto amurallado. El carácter desbocado de esa producción inmobiliaria se evidenciaba en las casi 8 200 viviendas vacías registradas en 2001 (más del 32% del total y un 40% más que a principios de la década de 1990) y también en la desproporcionada presencia de solares y edificios abandonados dentro del recinto amurallado que arrojaba el trabajo de campo (ÁLVAREZ MORA, 2018).

### 3.3. ¿Renovación urbana vs rehabilitación residencial?

Como práctica más habitualmente identificada con las formas de intervención en los centros históricos, destaca la llamada rehabilitación urbana – y, más concretamente, la rehabilitación residencial –, que se entiende como la forma de intervención que debe aplicarse en las fracciones del patrimonio urbano existente que han sido catalogadas en un plan especial o en un plan general y que disfrutan, por ello, de un cierto grado de protección orientado a garantizar la conservación de determinados valores. La rehabilitación debe compaginar la permanencia de esos valores con una cierta actualización o modernización tipológica o funcional de la edificación. Con mucha frecuencia, la rehabilitación da como resultado final un nuevo edificio tras una fachada conservada y, en casi todos los casos, resulta también en nuevos contenidos sociales y económicos para la edificación afectada.

Pero los centros históricos también acogen prácticas de renovación, entendida como la demolición del caserío tradicional y su sustitución por nuevas edificaciones que sustentan una rentabilidad mucho más alta que la de las viviendas precedentes. Este tipo de intervenciones, que producen drásticos cambios edificatorios, sociales y económicos, no han cesado de producirse en los centros históricos españoles (incluso en los declarados Bienes de interés cultural, sobre los que recaen políticas de conservación y mantenimiento derivadas de esa condición: ver art 21 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del patrimonio histórico español) y, en algunos, ha llegado ya a afectar a más del 50% del caserío tradicional heredado.

Por ejemplo, en el ámbito del Plan Especial del centro histórico de Valladolid, en 2012, el 68%

<sup>20</sup> Covarrubias (+14), Frías (+8), La Alberca (+36), Peñafiel (+468), Riaza (+794) y Simancas (+2951).

<sup>21</sup> Astorga (-48), Ciudad Rodrigo (-634), Santo Domingo de Silos (-5), Sepúlveda (-61), Villafranca del Bierzo (-303) y Béjar (-1646).

<sup>22</sup> Castro Urdiales, Comillas, Laredo, Potes, San Vicente de la Barquera y Tudanca.

<sup>23</sup> Ayuntamiento de Ávila. *Plan general de ordenación urbana. Volumen I. Memoria. Estudio económico financiero. Programa de actuación. Documento para aprobación definitiva. 14 de septiembre de 1998.* <https://www.jcyl.es/plaupdf/05/05019/285972/Av339mmr.pdf> (Recuperado el 27 de julio de 2024).

del total de parcelas residenciales y el 53% de las de uso terciario estaban ocupadas por una edificación posterior a 1950, y el 15% y el 28%, respectivamente, acogían un edificio rehabilitado (PÉREZ EGUILUZ, 2021: 292). Con otros porcentajes, las demoliciones y rehabilitaciones también llegan a ser muy significativas en otros centros históricos de diferentes geografías españolas, lo que nos habla del avance global de la extinción de los espacios tradicionales y de su complejidad urbana característica.

Según un análisis<sup>24</sup> realizado en 2012 para 66 conjuntos históricos declarados en toda España (FIG. 4), las sustituciones edificatorias del caserío tradicional realizadas desde 1960 afectaban, en la mitad de los casos estudiados, a más del 30% de las parcelas y, de ellos, algunos como Peñíscola, Morella, Burriana, Beceite, La Fresneda, Hellín, Almansa, Astorga o Baeza superaban incluso el 50%.

En cuanto a las rehabilitaciones, su impacto parece mucho menor. De hecho, en el 50% de los conjuntos analizados, no llegan a afectar al 10% de las parcelas y, en el 62% de la muestra, no alcanzan el 15%. No obstante, las cifras varían mucho de unos casos a otros y también entre comunidades autónomas. En Andalucía, se detectan, en general, los porcentajes más bajos, que oscilan entre 2.28% en Aracena y 9.96% en Úbeda; y en Cataluña, los más altos: en torno al 30% en La Barceloneta y Montblanc, y más del 40% en El Raval y Tarrasa.

En definitiva, sumados los efectos de la rehabilitación y de la renovación, los centros históricos tienden a presentarse, en gran medida, como lugares renovados y modernizados por efecto de ese tipo de intervenciones, a pesar de tratarse de tejidos que tienen reconocida una condición de bienes protegidos y cuya conservación, por tanto, debería estar garantizada.

Aunque, como argumentábamos en el epígrafe anterior, las prácticas edificatorias sobre los centros históricos estarían supeditadas a las dinámicas inmobiliarias del resto de la ciudad, en ellos tiende a implementarse una versión “noble” de las mismas, diferenciada de las intervenciones en periferia urbana en la medida en que, en los centros, la cantidad de edificación y sus cualidades se acompañan con el perfil socioeconómico de los potenciales destinatarios y con

la condición deseada de espacios exclusivos. No cabe considerar separadamente dos tipos de promociones inmobiliarias, las que se decantan por la nueva edificación en suelos de reciente ordenación en periferia urbana y las que apuestan por la renovación de los tejidos tradicionales o la rehabilitación del patrimonio catalogado. La promoción inmobiliaria puede considerarse como un todo continuo que se expresa como un quehacer económico-social cuyos objetivos consisten en producir edificación y urbanismo, ya sea priorizando la cantidad en los territorios cuyo desarrollo está orientado a la producción de rentas urbanas absolutas, o dando preferencia a la calidad en las localizaciones más comprometidas con la obtención de rentas diferenciales o de posición. Este segundo caso está bien representado por las promociones inmobiliarias que se desarrollan en los centros históricos de la mano de la rehabilitación urbana y de esa versión “noble”, decíamos, de la promoción inmobiliaria.

En fin, como parte de esta hipótesis, observamos una correspondencia entre nuevas construcciones y rehabilitaciones, e incluso podríamos avanzar con carácter tentativo que son aquellas las que imponen el ritmo a estas. Las rehabilitaciones residenciales, en este sentido, conforman, junto con las nuevas viviendas construidas, un único proceso de producción inmobiliario en el que juegan papeles diferentes. Serían, en suma, dos participaciones distintas en el marco de un único proceso de acumulación de beneficios. Las nuevas viviendas responderían, por oferta, a un mercado amplio, mientras las rehabilitaciones, concentradas sobre las áreas históricas y reservadas a una demanda selectiva, contribuirían a la desposesión socio-espacial del espacio urbano tradicional.

#### 4. Conclusiones

En los círculos disciplinares del urbanismo en España, está muy extendida y aceptada la idea de que la “experiencia de Bolonia” constituyó una referencia fundamental en la “cuestión de los centros históricos” detonada hace medio siglo y que ha marcado el devenir en España del pensamiento y la práctica de la intervención urbanística sobre los tejidos heredados de la ciudad preindustrial.

Sin embargo, es posible sostener que los actuales centros históricos en España se han conformado, en realidad, a partir de la liquidación de las características esenciales del espacio

<sup>24</sup> Estudio realizado en el marco del proyecto “Políticas urbanas aplicadas a los conjuntos históricos: logros y fracasos” (Ministerio de Ciencia e Innovación, Plan Nacional de I+D+i 2008-2011, cód. CSO2010-15228). Para más información, ver <https://iuu.uva.es/investigacion/proyectos-idi/politicas-urbanas-aplicadas-a-los-conjuntos-historicos/>.

	% Demoliciones-Sustituciones	% Rehabilitaciones	% Solares	% Inhabitables, vacías, abandonadas, ruina
<b>ANDALUCÍA</b>				
Vélez Blanco	43,31	7,19	4,7	5,3
Arcos de la Frontera	24,1	2,49	4,71	24,84
Jerez de la Frontera	31,52	6,23	3,5	18
Córdoba	43,43	5,27	2,98	8,86
Montoro	14,78	8,39	2,73	9,85
Santa Fe	46,51	3,44	6,89	12,34
Aracena	8,65	2,28	2	19,85
Baeza	52,6	7,24	1,5	4,23
Ubeda	27,47	9,96	5,16	6,58
Carmona	30,59	5,49	3,23	17,86
Marchena	17,5	7,05	2,5	17,27
<b>ARAGÓN</b>				
Beceite	64,71	13,81	1,53	8,18
La Fresneda	61,8	10,94	8,83	6,72
Cantavieja	49,26	16,3	2,59	9,63
Iglesuela del Cid	36,02	28,57	2,48	8,07
Alcañiz	32,93	14,82	17,25	8,99
Ejea de los Caballeros	38,49	15,04	11,57	10,2
<b>ASTURIAS</b>				
Gijón	49,42	9,01	1,45	3,78
Avilés	38,72	16,7	2,57	6,24
Luanco	49,08	14,22	0,46	9,17
<b>CANTABRIA</b>				
Laredo	14,69	2,45	18,37	4,08
Liérganes	6,7	25,14	17,88	0
Paseo Pereda	11,54	17,31	0	0
Potes	20,08	14,23	0,84	6,69
Sardinero	48,26	30,81	1,74	0
Tudanca	0,72	6,81	50,9	8,08
<b>CASTILLA LA MANCHA</b>				
Hellín	58,45	5,37	4,58	7,1
Cuenca	35,38	24,37	2,67	3,77
Almansa	58,19	9,57	1,76	6,05
<b>CASTILLA Y LEÓN</b>				
Arévalo	33,58	15,63	7,45	14,77
Astorga	51,89	7,43	10,81	7,3
Becerril de Campos	29,41	22,06	4,41	8,82
Castrojeriz	21,62	21,34	15,98	17,51
Cisneros de Campos	19,81	33,96	4,72	5,66
Ciudad Rodrigo	37,41	14,29	2,82	8,83
Covarrubias	18,91	20,08	3,31	13,06
Cuellar	29,46	9,46	16,74	13,41
Fuentes de Nava	16	24,57	1,71	2,86
Grajal de Campos	15,34	10,68	32,33	11,51
Medina de Rioseco	28,4	9,51	8,59	16,38
Medina del Campo	36,03	9,12	7,65	12,06
Miranda de Ebro	21,31	7,97	16,47	20,31
Paredes de Nava	14,96	24,8	5,12	6,69
Rueda	29,6	8,52	6,63	8,07
Tordesillas	44,09	8,48	3,34	8,35
<b>CATALUÑA</b>				
Barceloneta	36,26	34,09	0,46	0,11
Montblanc	29,85	28,4	8,53	7,63
El Raval	16,67	46,84	0	0
Tarrasa	47,31	41,33	0,9	1,05
<b>COMUNIDAD VALENCIANA</b>				
Morella	58,45	5,37	4,58	7,1
Culla	33,01	33,01	1,94	6,8
Peñíscola	65,56	5,81	1,87	5,6
Burriana	58,19	9,57	1,76	6,05
Alcoy	25,96	11,56	23,38	10,93
Orihuela	40,53	22,04	7,81	14,01
Requena	21,79	22,96	8,75	9,34
Ruzafa	35,84	17,84	4,24	0,96
<b>EXTREMADURA</b>				
Hervás	10,75	11,99	2,35	3,34
Garganta de la Olla	34,89	9,53	7,19	16,55
Coria	31,14	13,04	3,79	10,38
Zafra	4,95	29,88	0,77	5,26
Alburquerque	5,87	18,72	2,51	8,1
Cáceres	9,32	30,76	1,43	5,97
Guadalupe	23,97	33,9	3,83	8,09
<b>MURCIA</b>				
Cartagena	30,68	1,78	53,18	3,5
<b>NAVARRA</b>				
Puente la Reina	25,96	23,5	4,64	14,75

Fig. 4 / Resultados del análisis de 66 centros históricos españoles en 2012: distribución porcentual de los tipos de intervención efectuados desde 1960 sobre las parcelas urbanas de uso residencial

Fuente: Proyecto de investigación "Políticas urbanas aplicadas a los conjuntos históricos: logros y fracasos", dirigido por Alfonso Álvarez Mora. Instituto universitario de urbanística de la Universidad de Valladolid

urbano tradicional de las ciudades españolas, lo que supone una contradicción global con los presupuestos de recuperación social y apropiación residencial popular inscritos en aquellas bases conceptuales acuñadas por la experiencia boloñesa.

El estudio de esa liquidación, esto es, del proceso contemporáneo de producción de los centros históricos, puede apoyarse, al menos, en las tres líneas de análisis que este artículo ha identificado y discutido. Pero, subyaciendo a todo ello, hay una constatación que bien merece ser explicitada para culminar este trabajo: en los cincuenta años de urbanismo de centros históricos en España la obtención de rentas nunca ha dejado de imponerse generalizadamente sobre la conservación de estos lugares, mediando en ello el impulso de las estrategias de propietarios y promotores inmobiliarios que han desplegado para hacer posible las transformaciones en el marco de los llamados centros históricos a lo largo este medio siglo.

## 5. Bibliografía

- ÁLVAREZ MORA, A. (1973): Revitalización de centros históricos: Lectura de un centro histórico: su nueva visión. Posición de Europa ante sus problemas. Posición del Consejo de Europa. [Madrid], España, Secretaría General Técnica del Ministerio de la Vivienda.
- ÁLVAREZ MORA, A. (1978): *La remodelación del centro de Madrid*. Madrid, España, Ayuso.
- ÁLVAREZ MORA, A. (1995): *Conservación del patrimonio, restauración arquitectónica y recomposición elísta de los espacios urbanos históricos: lección de apertura del curso académico 1995-96*. Valladolid, España, Universidad de Valladolid. <http://uvadoc.uva.es/handle/10324/4309>
- ÁLVAREZ MORA, A. (2001): La cuestión de los centros históricos. Generaciones de planes y políticas urbanísticas recientes. En A. ÁLVAREZ MORA & M. CASTRILLO ROMÓN (Coord.), *Ciudad, territorio y patrimonio. Materiales de investigación* (pp. 13-30). Valladolid, España, Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid. Recuperado de <http://uvadoc.uva.es/handle/10324/46294>
- ÁLVAREZ MORA, A. (2006): *El mito del centro histórico. El espacio del prestigio y de la desigualdad*. Puebla, México, Universidad Iberoamericana.
- ÁLVAREZ MORA, A. (2015): *La ciudad como producto versus la ciudad como obra, o la realidad urbana entre el espacio de la renta y el espacio social: lección inaugural del curso académico 2015-2016*. Valladolid, España, Universidad de Valladolid.
- ÁLVAREZ MORA, A. (2018): Abandono y apropiación de clase del Centro Histórico de Ávila. El Planeamiento cuantitativo-extensivo como impulsor y conductor del proceso. En V. PÉREZ EGUILUZ & M. CASTRILLO ROMÓN (Coord.), *Patrimonios urbanos, diagnósticos históricos y futuros del pasado*, Dossier Ciudades 3. Valladolid, España, Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid. <http://uvadoc.uva.es/handle/10324/46276>
- ÁLVAREZ MORA, A. (2019): *Reflexiones urbanísticas: un pensamiento de clase para el entendimiento de la ciudad*. Dossier Ciudades 4. Valladolid, España, Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid. <http://uvadoc.uva.es/handle/10324/46192>
- ÁLVAREZ MORA, A. (2022): *Urbanística comparada en los albores de la modernidad. Burguesía, espacio urbano y proyecto de ciudad*. Valladolid, España, Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid. <https://uvadoc.uva.es/handle/10324/53678>
- ÁLVAREZ MORA, A. (2024): *La liquidación del espacio tradicional. Los centros históricos en España, 1960 - 2015*. Valladolid, España, Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid. <https://uvadoc.uva.es/handle/10324/67685>
- ÁLVAREZ MORA, A. & PÉREZ EGUILUZ, V. (2019): Estrategias residenciales en el centro histórico de Valladolid. La exclusividad como objetivo. En M. FERNANDEZ MAROTO & E. PEDRUELO MARTÍN (Coords.), *Del plan al plano. 50 años de urbanismo en Valladolid 1969-2019* (pp. 55-68). Valladolid, España, Ayuntamiento de Valladolid.
- ÁLVAREZ MORA, A. & ROCH PEÑA, F. (1980): *Los Centros Urbanos*. Madrid, España, Nuestra cultura.
- [COMISIÓN DE CULTURA COAAR] (1979): *Bolonia, centro histórico*. [Zaragoza], España, Comisión de Cultura del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón y Rioja, Delegación de Zaragoza.
- CALLE VAQUERO, M. DE LA. (2019): Turistificación de centros urbanos: clarificando el debate. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 83, 2829, 1-40. <doi:10.21138/bage.2829>
- CAMPESINO FERNÁNDEZ, A. J. (1989): La rehabilitación integrada de los centros históricos: el reto urbanístico de finales de los ochenta. *Investigaciones geográficas*, 7, pp. 7-17. <doi: 10.14198/INGEO1989.07.02>. También disponible en <https://rua.ua.es/dspace/bitstream/10045/571/1/Campesino%20Fernandez-Rehabilitacion%20integrada.pdf> (Consultado el 27 de febrero de 2025).
- CAMPOS VENUTI, G. (1971): *La administración del urbanismo*. Barcelona, España, Gustavo Gili.
- CASTELLÓN VALDERRAMA, A. (2021): *Historia de la tutela de los conjuntos históricos en España*. Tesis doctoral, Universidad de Granada. <http://hdl.handle.net/10481/75928>
- CASTRILLO ROMÓN, M. (2013): La réhabilitation urbaine: une politique impossible ?. En: L. COUDROY DE LILLE, C. VAZ & CH. VORMS (Eds.) (pp. 113-125). *L'urbanisme espagnol depuis les années 1970. La ville, la*

- démocratie et le marché. Rennes, Francia, Presses universitaires de Rennes.
- CERVELLATI, P. L. & SCANNAVINI, R. (eds.) (1973): *Bologna: politica e metodologia del restauro nei centri storici*. Bolonia, Italia, Società editrice il Mulino.
- CERVELLATI, P. L. & DE ANGELIS, C. & SCANNAVINI, R. (1976): *Bolonia: política y metodología de la restauración de centros históricos*. Barcelona, España, Gustavo Gili.
- CERVELLATI, P. L. & SCANNAVINI, R. & DE ANGELIS, C. (1977): *La nuova cultura delle città: la salvaguardia dei centri storici, la riappropriazione sociale degli organismi urbani e l'analisi dello sviluppo territoriale nell'esperienza di Bologna*. Milán, Italia, Mondadori.
- CIARDINI, F. & FALINI, P. (eds.) (1978): *I centri storici. Politica urbanistica e programmi di intervento pubblico: Bergamo, Bologna, Brescia, Como, Gubbio, Pesaro, Vicenza*. [Milán], Italia, Mazzota.
- CIARDINI, F. & FALINI, P. (eds.) (1983): *Los centros históricos: política urbanística y programas de actuación*. Barcelona, España, Gustavo Gili.
- CHUECA GOITIA, F. (1977): *La destrucción del legado urbanístico español*. Madrid, España, Espasa Calpe.
- RIVAS SANZ J.L. DE LAS (Coord.) (2009): *Atlas de centros históricos de Castilla y León*. Valladolid, España, Junta de Castilla y León.
- ENTE BOLOGNESE MANIFESTAZIONI ARTISTICHE (1970): *Bologna: centro storico: catalogo per la mostra "Bologna: centro storico", Bologna, Palazzo d'Accursio, 1970*. Bolonia, Italia, Alfa.
- FERIA TORIBIO, J. M. (2022): Patrimonio urbano y planeamiento urbanístico en Sevilla (1956-2000): un análisis crítico. *Investigaciones geográficas*, 78, pp. 191-214. [doi:10.14198/INGEO.21268](https://doi.org/10.14198/INGEO.21268)
- FORLEO, R. (2021): *Nuova vita per gli antichi centri storici (2000-2020): casi di studio in Italia e in Spagna*. Tesi di dottorato, Universidad de Alcalá. <https://ebuah.uah.es/dspace/handle/10017/55490>
- GAJA DÍAZ, F. (2001): Intervenciones en centros históricos de la Comunidad valenciana. Valencia, España, Conselleria de obres públiques, urbanisme i transports de la Generalitat Valenciana.
- GIAMBRUNO, M. (2014): La cuestión de los centros históricos en Italia, entre teoría y práctica. *Designia*, 2(2), pp. 64-79. doi:10.24267/22564004.47. También disponible en <https://revistasdigitales.uniboyaca.edu.co/index.php/designia/article/view/47/43> (Consultado el 27 de febrero de 2025).
- GONZÁLEZ-VARAS IBÁÑEZ, I. (2016): *Ciudad, paisaje y territorio: conceptos, métodos y experiencias*. Madrid, España, Editorial Munilla-Lería.
- HERNÁNDEZ AJA, A. & MATESANZ PARELLADA, Á. & RODRÍGUEZ-SUÁREZ, I. & GARCÍA MADRUGA, C. (2015): Evolución de las políticas de rehabilitación en Áreas de Rehabilitación Integrada en España (1978-2012). *Informes de la construcción*, 67(Extra-1), m024. [doi:10.3989/ic.14.057](https://doi.org/10.3989/ic.14.057)
- HERNÁNDEZ GRAVE DE PERALTA, M. & CABALLERO RIVACOBIA, M. T. (2023): Los centros históricos urbanos como construcción mediática: valoraciones desde la radio. *Apuntes: revista de estudios sobre patrimonio cultural*, 36. [doi:10.11144/Javeriana.apu36.chuc](https://doi.org/10.11144/Javeriana.apu36.chuc)
- LALANA SOTO, J. L. (2011): El paisaje urbano histórico: modas, paradigmas y olvidos. *Ciudades: revista del Instituto universitario de urbanística de la Universidad de Valladolid*, 14, pp. 15-38, <http://uvadoc.uva.es/handle/10324/10322>
- Ley 16/1985, de 25 de junio, de patrimonio histórico español. *Boletín Oficial del Estado*, 155, de 29 de junio de 1985, 20342 a 20352. Recuperado de <https://www.boe.es/boe/dias/1985/06/29/pdfs/A20342-20352.pdf>
- Ley 19/75, de 2 mayo, de reforma de la Ley de régimen del suelo y ordenación urbana. *Boletín Oficial del Estado*, 107, de 5 de mayo de 1975, 9427 a 9448. Recuperado de <https://www.boe.es/boe/dias/1975/05/05/pdfs/A09427-09448.pdf>
- Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana. *Boletín Oficial del Estado*, 135, de 14 de mayo de 1956, 3106 a 3134. Recuperado de <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE/1956/135/A03106-03134.pdf>
- Ley de 13 de mayo de 1933 relativa al Patrimonio Artístico Nacional. *Gaceta de Madrid*, 145, de 25 de mayo de 1933, 1393 a 1399. Recuperado de <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE/1933/145/A01393-01399.pdf>
- MARTÍNEZ LÓPEZ, M. (1997): Una deconstrucción histórica y social de la noción de centro histórico, *Investigaciones geográficas*, 18, pp. 131-146, <https://doi.org/10.14198/INGEO1997.18.05> (Consultado el 27 de febrero de 2025).
- PÉREZ EGUILUZ, V. (2021): ¿Patrimonio o ciudad? Limitaciones de los instrumentos de intervención urbanística en los conjuntos históricos de Castilla y León. Valladolid, España, Instituto universitario de urbanística de la Universidad de Valladolid.
- POL MÉNDEZ, F. (1978): Bolonia: la experiencia de apropiación colectiva del centro histórico, *COAM: revista de arquitectura*, 212, pp. 44-53.
- POL MÉNDEZ, F. (1993): La recuperación de los centros históricos en España. En S. MARTÍNEZ GARCÍA (COORD.), *Jornadas de estudio "Recuperación de centros históricos"*, pp. 109-150. [Almería], España, Instituto de Estudios Almerienses.
- POL MÉNDEZ, F. (2015): La cultura y las políticas de rehabilitación y valorización de los centros históricos. *Cuadernos de investigación urbanística*, 100, pp. 83-86. [doi:10.20868/ciur.2015.100.3169](https://doi.org/10.20868/ciur.2015.100.3169). También disponible en <https://polired.upm.es/index.php/ciur/article/view/3169/3240> (Consultado el 27 de febrero de 2025).
- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. *Boletín Oficial del Estado*, 144, de 16 de junio de 1976, 11755 a 11769. Recuperado de <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE/1976/144/R11755-11856.pdf>
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para

el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. *Boletín Oficial del Estado*, 221, 15 de septiembre de 1978, 21592 a 21606. Recuperado de <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE/1978/221/R21592-21691.pdf>

Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano. *Boletín Oficial del Estado*, 214, 7 de septiembre de 1983, 24673 a 24678. Recuperado de <https://www.boe.es/boe/dias/1983/09/07/pdfs/A24673-24678.pdf>

Real Decreto 2555/1982, de 24 de septiembre, por el que se arbitran medidas para la rehabilitación integrada del patrimonio arquitectónico en centros urbanos, núcleos rurales y conjuntos histórico-artísticos. *Boletín Oficial del Estado*, 243, 11 de octubre de 1982, 28042 a 28043. Recuperado de <https://www.boe.es/boe/dias/1982/10/11/pdfs/A28042-28043.pdf>

Real Decreto-Ley de 9 de agosto de 1926, relativo al Tesoro artístico arqueológico nacional. *Gaceta de Madrid*, 227, 15 de agosto de 1926, 1026 a 1031. Recuperado de <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE/1926/227/A01026-01031.pdf>

TOMÉ FERNÁNDEZ, S. (2007): Los centros históricos de las ciudades españolas. *Ería*, 72, pp. 75-88. <https://reunido.uniovi.es/index.php/RCG/article/view/1571/1486> (Consultado el 27 de febrero de 2025).

[reunido.uniovi.es/index.php/RCG/article/view/1571/1486](https://reunido.uniovi.es/index.php/RCG/article/view/1571/1486) (Consultado el 27 de febrero de 2025).

TROTIÑO VINUESA, M. Á. (1992): *Cascos antiguos y centros históricos: problemas, políticas y dinámicas urbanas*. Madrid, España, Centro de Publicaciones del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

VAZ, C. (2013): Le franquisme et la production de la ville. Politiques du logement et de l'urbanisme, mondes professionnels et savoirs urbains en Espagne des années 1930 aux années 1970. Thèse de doctorat, Université Paris-Ouest Nanterre La Défense. <https://bdr.parisnanterre.fr/theses/interne/2013PA100196/2013PA100196.pdf>

## 6. Listado de Acrónimos/Siglas

ARI:	Áreas de Rehabilitación Integrada
BIC:	Bienes de Interés Cultural
NCSP:	Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento
PDTC:	Plan Director Territorial de Coordinación
PE:	Plan Especial
PGMO:	Plan General Municipal de Ordenación