



---

# POSICIONES TEORICAS FRENTE A LA DILAPIDACION DE LOS CENTROS HISTORICOS

Por José Ramón Menéndez de Luarca

Si en algún aspecto es evidente el retraso cultural en que se encuentra el país, es en el de la posición popular y oficial frente al problema de los centros históricos. Estamos contemplando la dilapidación acelerada e irreversible de un patrimonio del máximo valor cultural y económico para la comunidad nacional, ante la total inhibición de la sociedad en general y de la Administración en particular. Los pequeños esfuerzos positivos, y los movimientos de protesta, realizados en favor de los centros históricos, han sido fragmentarios, inconexos y carentes de unos objetivos claramente organizados. Esta situación es realmente paradójica si tenemos en cuenta que en otros países, que se hallan afectados por idénticos problemas, al poseer un patrimonio histórico importante, se ha producido, durante los últimos dos decenios, una violenta polémica sobre este problema, que ha afectado a todos los niveles de la vida nacional, políticos, sindicales, de instituciones culturales, de órganos de expresión, de movimientos populares de barrio, etc.

En el momento actual aparece como una labor de la máxima urgencia, la realización de una serie de actos, publicaciones, exposiciones, etcétera, tendentes a despertar la conciencia nacio-

nal sobre la situación de los centros históricos.

Si tratamos de organizar una teoría sobre el valor de los centros históricos, su degradación, los procesos que la han producido, los objetivos a perseguir y las políticas a desarrollar, nos encontramos con que el marasmo cultural que afecta, al menos, a este sector urbanístico en España, ha producido la carencia de un material básico suficientemente organizado; por ello en las notas que aquí se esbozan se ha acudido a reflejar las posiciones doctrinales de otros ámbitos culturales, deteniéndose especialmente en el caso italiano. El insistir en el panorama italiano se justifica, tanto por la riqueza de aportaciones teóricas sobre el tema, como por la proximidad de sus circunstancias en este campo, con las españolas.

La intención de estos artículos es la de exponer las sucesivas aportaciones que sobre el problema de los centros históricos se han ido proponiendo, especialmente en los últimos quince años, en los que el tema ha estado de permanente actualidad.

A partir de la polémica, que se extiende a partir de los años cincuenta, sobre la posibilidad de coexistencia de la arquitectura histórica y la

arquitectura moderna, polémica concebida en términos exclusivamente arquitectónicos y referida generalmente a la inserción de edificios singulares en ambientes históricos, surge el planteamiento de posibles acciones integrales sobre el conjunto del centro histórico. Este cambio de enfoque hacia ámbitos de mayor generalidad, pasando desde lo puramente arquitectónico a lo urbanístico, se comprende si consideramos que, durante estos años, la introducción del pensamiento estructuralista altera la forma de entender la realidad histórica; según P. Vilar: "para el historiador los problemas de estructura son los de la composición orgánica de los grupos, los acontecimientos y los individuos no son el campo característico de la historia. El trabajo histórico consiste en recolocarlos dentro de los sistemas macroestructurales". Fruto de esta óptica es la contemplación de los edificios históricos como parte de un entorno integrado en la totalidad de la ciudad, que, a su vez, se considera parte de un paisaje observable desde el cuadro general del territorio en sus aspectos sociales, económicos y políticos. La conclusión alcanzada conducía a considerar la planificación general como el encuadre adecuado de los fenómenos históricos y de los actuales, o dicho en un vocabulario más llano, estudiar el centro histórico a través de un plan parcial que cobra su sentido de la inserción en el planeamiento general.

Otra aportación clave del pensamiento estructuralista fue la puesta en crisis del concepto de progreso, lo que permitía pasar de una visión diacrónica de la historia a otra sincrónica, observando que el número de posibles estructuras generales era limitado, y que existía una constancia de formas estructurales capaces de recibir diversos contenidos en el tiempo.

En el campo arquitectónico, dentro de la ciudad histórica, nos encontramos con estructuras que albergan actividades distintas de aquéllas para las que fueron creadas, y se observa que cuanto mayor es la cualidad ordenadora de la forma, mayor es su disponibilidad a funciones diversas, su "carga de utopía" como mencionaba G. Carlo di Carlo. Este punto de vista hizo desplazar la valoración de la ciudad histórica desde los aspectos paisajísticos de pintoresquismo de la escena urbana, con énfasis en la conservación fachadística, para pasar la atención a las tramas conformadoras de carácter general, es decir, fundamentalmente insistir sobre la tipología de las áreas residenciales y su adaptabilidad a nuevas situaciones. El análisis tipológico hacia evidente cómo la oferta de la serie de tipologías de la ciudad histórica aparecía como de especial valor frente a la oferta masificada, de tipos únicos, de la ciudad actual.

Si de la consideración de la ciudad como soporte significante, pasamos a la de sus significados, se revela el valor de la ciudad histórica como decantación de contenidos culturales, comunitarios y sociales, creados por acumulación de generaciones, que, en ocasiones, se manifiestan en la identificación de rituales sociales con determinados lugares. Este valor es el que ha

permitido a A. Rossi identificar a la ciudad como "lugar de la memoria colectiva" portadora de la identidad comunitaria y sentida como base dialéctica necesaria para la proyección del futuro.

Como resultado de la polémica cultural sobre los centros históricos, en los años sesenta, se llega, partiendo de la proposición de considerar el centro histórico como bien cultural, a la necesidad de promover su conservación, estableciendo una metodología de intervención, que comprendía los siguientes elementos básicos: actuación a través del planeamiento parcial y general, e investigación tipológica, con propuestas de adaptación a los programas actuales, compatibles con los tipos preexistentes. El punto que aparecía como más conflictivo y polémico era el de la viabilidad económica del programa, especialmente si se pretendía conservar a la población ya asentada como parte esencial de la propia ciudad, dado que, al componerse aquélla principalmente de estratos de baja renta, resultaba incapaz de soportar los costos de renovación.

La tercera etapa en el planteamiento del problema de los cascos históricos comienza en los años setenta, cuando se hace evidente que mientras el número de propuestas de conservación prolifera cada vez con mayor intensidad, el estado de los centros es cada vez de mayor degradación. La evidencia de la ineeficacia del planeamiento no se limita solamente al caso de los centros históricos, sino que se extiende en general a los instrumentos tradicionales de planificación física. Como consecuencia, se deducía la necesidad de desviar el énfasis de los esfuerzos, desde el nivel de las propuestas, al de la investigación de los fenómenos económicos y políticos que constituyen las causas básicas de la degradación de los centros históricos. Clarificar cuáles eran los actores urbanos involucrados, cuáles eran sus relaciones de poder y cuáles eran las posibles estrategias que permitieran la alteración de tales relaciones, fue el objetivo del Convenio de Bérgamo de 1972, en el que se llegó a una declaración de principios, de las que se han extraído algunos de los puntos incluidos en este escrito.

Como ejemplo típico del cambio de mentalidad ocurrido, aparece la modificación propuesta a la definición anterior de centro histórico como: "zona, o núcleo, en la que se hallan muchos edificios o ambientes que se pretenden conservar", a la que ahora se la añade otra parte: "y en la cual se desearía que existieran algunos vínculos y normas de tipo jurídico que interfiriesen con un normal mecanismo de mercado". Es decir, a la consideración del centro histórico como bien cultural se le superpone ahora una valoración como bien económico para cuya conservación se asume implícitamente la necesidad de una intervención del sector público.

La magnitud del valor económico de los centros históricos queda clara, si tenemos en cuenta que en ellos se encuentra el parque de viviendas correspondiente a la entera población del país hasta el momento, muy próximo en el tiempo, de su industrialización, además de todo un



conjunto de servicios y equipamientos comunitarios. Por otra parte, por razón de su propia centralidad, los centros históricos ocupan un lugar de accesibilidad privilegiada en las grandes aglomeraciones urbanas, y, finalmente, el conjunto de centros constituye el esqueleto sustentante de toda la organización de asentamientos y redes de comunicación del territorio nacional, organización que había llegado a unas ciertas condiciones de equilibrio tras un continuado proceso de adaptación al medio ecológico general.

Las causas de la dilapidación de semejante capital fijo, acumulado históricamente, hay que buscarlas en el modelo de desarrollo que el país ha venido siguiendo durante los últimos años. Existe una tendencia hacia un desequilibrio progresivo del territorio, potenciando el crecimiento de un escaso número de centros, las áreas metropolitanas, donde se produce una rápida acumulación de actividades y personas. Esta tendencia exige el mantenimiento de amplias zonas del territorio sometidas a un proceso de abandono tal que permita utilizarlas como reserva emigratoria. A la situación de desequilibrio territorial colabora la política seguida de protección indiscriminada de la industria, y consiguiente abandono de la agricultura, lo que ha producido el decaimiento, no solamente de los núcleos urbanos, sino la pérdida de todo el esfuerzo histórico de adaptación agrícola del medio físico.

Mientras el proceso expuesto se realiza a nivel nacional, a nivel urbano se introduce un nuevo concepto de la ciudad, considerada exclusivamente como máquina productiva, en la que se produce la desintegración de sus distintos componentes, que se extienden por el territorio en zonas especializadas, tanto desde el nivel de las actividades, como desde el de las clases sociales. En la desintegración del área urbana se repite el mismo modelo jerárquico centro-periferia, que habíamos señalado a nivel nacional.

Si observamos los resultados del modelo de desarrollo expuesto sobre los centros históricos, se evidencia una diversidad de situaciones según la posición relativa de aquéllos en los distintos ámbitos regionales. Los efectos son distintos según se trate de centros que se hallen englobados en las áreas metropolitanas, o bien se encuentren situados en las zonas deprimidas en proceso de abandono, o, finalmente, pertenezcan a áreas intermedias más equilibradas.

Los centros históricos de la primera categoría, áreas metropolitanas, suelen poseer algunas, o todas, de las siguientes características:

- Son centros congestionados con problemas de absorción de tráfico.
- Presentan zonas en las que existe un proceso de sustitución de las actividades residenciales por usos terciarios.
- En otras zonas existe una presión de las capas sociales más favorecidas para adquirir una vivienda, que se presenta como anticuario de lujo, expulsando a los habitantes precedentes.
- Finalmente, existen zonas marginadas en

las que se ha llegado a una tal degradación tecnológica de los edificios, que los hace poco apetecibles para los estratos sociales con un mínimo potencial económico y se utilizan como primeros receptores de emigración. En estos casos, al ser las rentas necesariamente muy bajas, los ingresos se compensan llegando a altos niveles de hacinamiento, lo que produce aún un mayor deterioro de los edificios. Estas zonas son claramente áreas de reserva, a la espera de una mayor elevación de los precios del suelo.

En las ciudades pertenecientes a una categoría intermedia, de crecimiento moderado o estacionario, la situación es diversa. Las zonas históricas normalmente se abandonan a un proceso de deterioro, y sus habitantes buscan una vivienda nueva en la periferia con mejores condiciones tecnológicas. Por otra parte, en estos núcleos de tamaño moderado las ventajas de la centralidad son escasas y, por tanto, no existe una presión para terciarización del centro histórico. En los barrios antiguos sólo quedan algunos establecimientos comerciales tradicionales y una población compuesta en gran parte por elementos marginales y población rural recientemente inmigrada.

Por fin, en los núcleos de zonas deprimidas se produce sencillamente el abandono de las viviendas como consecuencia del fenómeno migratorio. El grupo que permanece es una población envejecida con pocos recursos para emprender la renovación.

De este examen inicial se deduce, como una primera premisa para evitar al deterioro de los centros, la necesidad de implantar una nueva política de asentamientos, que frente a la potenciación ilimitada de un número reducido de áreas metropolitanas, tendiese a la constitución de sistemas policéntricos en las diversas regiones, creando una serie de núcleos interrelacionados y con servicios complementarios. Es decir, se trataría de promover una política territorial que tendiese a maximizar, no solamente el provecho económico, sino también un mayor bienestar y equilibrio social.

Sin embargo, si bien una distinta política de asentamientos podría evitar los fenómenos congestivos de los centros metropolitanos y los de abandono en las áreas deprimidas, por sí sola no sería suficiente para resolver el problema de los centros históricos, como queda patente al comprobar que el deterioro afecta también a los centros más equilibrados. Existen además razones que hay que buscar en otros aspectos del desarrollo urbano, concretamente en la política de vivienda y en los fenómenos de especulación de suelo.

La concentración en el espacio reducido de las áreas metropolitanas, y en períodos de tiempo, igualmente limitados, de población y actividades que abandonan otras áreas produce una intensa demanda de espacio urbano. Si tenemos en cuenta que existe una cierta rigidez en la oferta de áreas edificables, debido a la dificultad de mantener el crecimiento de las infraestructuras de

acuerdo con el resto de la dinamicidad urbana, y dado que, por otra parte, las necesidades de espacio aumentan a un ritmo superior al de otros factores, debido a que la racionalización de los procesos productivos exige cada vez mayores desarrollos superficiales, se comprende que el valor de las áreas edificables aumente diferencialmente sobre el de otros elementos económicos. El aumento diferencial del precio del suelo puede incrementarse artificialmente sustrayendo del mercado ciertas áreas, bien sean las ya construidas, como en el caso de los centros históricos sometidos a un proceso de abandono, o bien áreas no edificadas que permanecen como huecos intersticiales en el conjunto urbano.

El incremento diferencial de las rentas inmobiliarias hace que los capitales acumulados en el proceso de construcción que acompaña a la dinamicidad acelerada de las áreas metropolitanas, y los procedentes del sector industrial, se orienten hacia la adquisición de suelo, derivándose de los procesos productivos y acentuando los fenómenos infraccionarios.

Solamente en momentos de recesión económica puede existir una necesidad de realizar los capitales correspondientes a áreas urbanas mantenidas en "espera" y ello puede dar lugar, en los centros históricos, a una mayor actividad de renovación.

El fenómeno de especulación de suelo se conecta con la política de vivienda; al fomentarse la inmigración interregional y, dentro del mismo núcleo, desde el centro a la periferia, se abandona todo un stock de vivienda existente imponiéndose al usuario la adquisición en propiedad de una nueva vivienda. La concentración de la oferta en conjuntos de grandes dimensiones, situados sobre áreas periféricas, permite, a la vez que se realizan los capitales invertidos en el suelo, la adecuación a las necesidades de un tipo de operador, el gran constructor y promotor ligado a la industria suministradora y al capital industrial en general, que exige unas dimensiones mínimas de actuación, difícilmente encontrables en los centros históricos. Las acciones de renovación quedan en las manos de pequeños constructores y promotores que no podrían competir en la periferia con el potencial tecnológico de los grandes operadores.

El proceso de fomento de adquisición de nuevas viviendas y consiguiente concentración del ahorro en el sector inmobiliario no deja de plantear profundas contradicciones dentro del mismo sistema capitalista; al disminuir los gastos en otros sectores se reducen los mercados para la producción industrial, el esfuerzo económico que supone la adquisición de la vivienda se traduce en una presión salarial sobre los empresarios y, finalmente, al desviarse los capitales del sector inmobiliario se descapitalizan las actividades productivas.

Desde un punto de vista global el proceso conduce al hecho, totalmente irracional, de que las necesidades de vivienda aumenten a un ritmo mucho más rápido que el de la población, al pro-

ducirse simultáneamente el abandono de otras viviendas. El resultado es el de un déficit siempre creciente de vivienda, cuando, a nivel nacional, el parque de viviendas disponible cada vez excede en mayor proporción a las necesidades poblacionales. No disponiendo en este momento de datos nacionales, podemos acudir como ejemplo comparativo, al caso italiano donde, junto con unos programas acelerados de construcción de viviendas coexiste el hecho de que para cincuenta y cuatro millones de habitantes el número de habitaciones disponibles sea de setenta millones.

Una política racional de vivienda debería tender cada vez menos a la construcción de nuevas viviendas, y más a la rehabilitación del patrimonio existente, dentro de un mayor equilibrio territorial, para ello sería necesario controlar no solamente la oferta sino la distribución de la demanda.

Además de las razones ya aducidas, que sostienen la tendencia hacia la nueva vivienda en propiedad, existe una política consciente de favorecimiento de este fenómeno por parte del sector público, justificada por la simplificación que, respecto al planeamiento financiero, supone el sistema de venta y esta línea se instrumenta a través de todo un conjunto de medidas complementarias de exención de impuestos, política crediticia, ayudas financieras, etc., que favorecen sistemáticamente al mercado de nuevas viviendas y penalizan la reparación de lo existente y el mercado de alquiler.

Si no se produce una política del sector público, y concretamente del Ministerio de la Vivienda, que tienda a la inversión de las tendencias anteriores, no se encontrarán más que parches circunstanciales al problema de la vivienda en general y al de los centros históricos en particular.

Analizando el problema de los centros históricos desde el punto de vista social nos encontramos que en la composición de su población predominan los estratos populares en una localización que podemos considerar como privilegiada, por su accesibilidad y proximidad a servicios comunitarios. Esta situación, procedente de la ciudad histórica, concebida como integración comunitaria, es un hecho aberrante respecto a las tendencias segregadoras en la moderna ciudad capitalista, por ello, independientemente de las tendencias de conservación o destrucción de los edificios históricos, se verifica, como hecho constante, la expulsión de sus moradores. Normalmente una fase previa suele ser la de mantener los edificios en estado de abandono y hacinamiento, sirviendo como infraviviendas de los emigrantes recién llegados, lo que, en parte, sirve para ocultar el déficit de viviendas populares; tal situación hace que la degradación se acelere y se acumulen las ruinas, justificando una operación de limpieza, consistente en la expulsión de los habitantes y la introducción de nuevas actividades. En otras ocasiones se produce una presión gradual de las actividades terciarias o de la población de renta elevada en busca del prestigio de la casa "antigua", que van desplazando a los



residentes habituales. La expulsión de los residentes debe ser combatida, tanto por los costes sociales que produce el desarraigo violento de una comunidad, como porque con ello se contribuye a aumentar la situación de desfavorecimiento en la localización de las clases populares de la ciudad, y la acentuación de la segregación social.

En las operaciones de renovación conservativa realizadas hasta el momento se han seguido tres caminos:

- Incentivación a la renovación privada por parte de los propietarios.
- Convenciones de propietarios y sector público.
- Actuaciones directas del sector público.

El primer tipo conduce necesariamente a la sustitución de los residentes por otros de mayor renta, y solamente el último, la actuación pública directa, permite, como se ha demostrado en el caso de Bolonia, la conservación del patrimonio histórico el mantenimiento de los habitantes, adecuando los edificios residenciales y de servicios a unas condiciones de habitabilidad dignas.

La intervención pública en los centros históricos exige la introducción de unas condiciones previas hoy inexistentes, la presencia de una legislación que posibilite los procedimientos de expropiación, y otras acciones de regulación de la propiedad, dentro de los cascos, y, paralelamente, la disposición de unos recursos financieros adecuados que deberían provenir de la asignación de una parte substancial de las cantidades atribuidas a la subvención de viviendas populares, para la revitalización de las viviendas existentes.

En resumen podemos señalar que la regeneración de los cascos antiguos exige la actuación de una política de reequilibrio territorial y regional, la detención del proceso especulativo del suelo sustituyendo una política de expansión urbana y de creación indiscriminada de nuevas viviendas por otra de renovación y revitalización del patrimonio existente, y, todo ello, completado por una impulsión de los servicios comunitarios de las zonas centrales para dotarlos de un atractivo suficiente, que los haga competitivos con los nuevos asentamientos exteriores. Este programa requiere una importante intervención pública, apoyada en unos instrumentos legislativos y financieros adecuados.

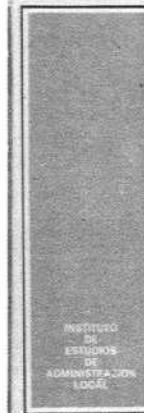
Si frente al enfoque que hemos expuesto situamos el panorama actual español, en el que la conservación de los centros históricos se ve como un problema académico de bellas artes, consistente en reparaciones puntuales de fachadas, pavimentos, y otros elementos pintoresquistas, panorama al que más recientemente se han añadido acciones pretendidamente conservadoras, pero en la realidad profundamente especulativas, realizadas por parte del sector privado, que se desarrollan ante la impunidad, cuando no ante el aplauso oficial, tenemos que concluir que el futuro de los centros históricos españoles aparece sumamente problemático.



Nuevo urbanismo

15

**Richard J. Chorley**  
**NUEVAS**  
**TENDENCIAS**  
**EN GEOGRAFIA**



**Ultimo número  
de la colección  
Nuevo Urbanismo**

---

**INSTITUTO DE ESTUDIOS  
DE ADMINISTRACION  
LOCAL**

---