



# Información Temática

---

## LA RECUPERACION DEL CENTRO HISTORICO EN LOS PAISES BAJOS

por Diego Vega Fernández

### 1. INTRODUCCION

Después de una época en la que se ha hecho culto al crecimiento por el crecimiento, sin previsión y valoración alguna de las connotaciones negativas que en diversos órdenes podía producir, nos encontramos en un momento en que la humanidad se ha dado cuenta de la limitación de sus recursos y se apresta a valorar aquellos bienes que puede considerar como escasos.

Es evidente que el patrimonio arquitectónico y urbanístico se encuentra dentro de esta clase de bienes, y que es en los Centros Históricos de nuestras ciudades donde este patrimonio se haya sometido a las más diversas presiones conducentes a su deterioro y desaparición.

Es en estos Centros Históricos, todavía soporte de un entramado vital, donde se dan aún, en mayor o menor grado y a pesar de las agresiones continuas que soportan, las características más favorables para un establecimiento de relaciones interindividuales y funcionales, y donde la escala de la auténtica «polis» aparece reflejada.

A partir de esta realidad ha comenzado a cuestionarse desde diversos ángulos la validez de las distintas políticas que han tenido por objeto los centros urbanos en general y el histórico en particular, y desde diversos puntos de vista, económico,

social, visual, etc., y aun desde una óptica global se ha tratado en estos últimos tiempos de ponerlas en crítica e intentar hallar un camino que nos permita su conservación insertada de una manera vital en la dinámica social, política y económica de nuestra sociedad.

Esta política, que en principio podría parecer encaminada sólo a la conservación de determinados valores culturales adquiere, en cuanto se intenta abordarla, dimensiones y dificultades insospechadas que parten del inherente valor económico del substrato urbano, así como de la base social que en mayor o menor medida lo hace posible. Por eso, las líneas generales de actuación de cualquier política progresiva que tenga por objeto el Centro Histórico, intentan superar ampliamente aquellos primitivos planteamientos monumentalistas y escenográficos que, resolviendo muy poco de estos aspectos, tantas veces causaron daños irreparables en las ciudades, al coartar aspectos sustanciales de su crecimiento y convertir en áreas museables zonas vocacionalmente llamadas a la relación, intercambio cultural y comercial, degradando, por falta de uso, unas estructuras que eran soporte cierto y dinamizador de áreas de posterior crecimiento.

Es por todo esto por lo que posiciones como la mantenida por Beerli en su trabajo publicado

por el UNESCO en 1963 (1) de carácter **conservacionista**, están ampliamente superadas por trabajos tales como los realizados en Bolonia (2), que intentan dar una respuesta mucho más compleja a los referidos problemas. En esta línea están, a su vez, algunas de las publicaciones del Consejo de Europa, que recogen trabajos realizados en distintos puntos del Continente y que fueron difundidos y analizados a través de diversas confrontaciones celebradas a lo largo de 1975 con motivo del Año Europeo del Patrimonio Arquitectónico (Edimburgo, Krems, Bolonia, Amsterdam, etcétera).

Pero no han sido sólo las políticas **conservacionistas** «Beaux Arts» las Únicas enemigas del Centro Histórico, ya que más contundente si cabe, por lo irreparable, ha sido el proceso, tan vinculado al desarrollismo y conocido por el nombre de renovación urbana que, basándose en la consecución de rentas de localización, ha venido caracterizado fundamentalmente por la sustitución de usos de ocupación de suelo en áreas urbanas fuertemente consolidadas (Centro Histórico) y en la generación de nuevas actividades y usos, muchas veces congestivo~y, por tanto, difícilmente soportados por su estructura. El proceso obliga, por otra parte, a una erradicación hacia la periferia de fuertes contingentes poblacionales, con el consiguiente deterioro de una de las más específicas funciones tradicionales del centro. Este fenómeno de terciarización de los Centros Históricos es constatable en la mayor parte de las ciudades situadas en un contexto regional desarrollado y de ello existen múltiples ejemplos.

Las complejas causas y distintas situaciones conducentes a la degradación y destrucción del Centro Histórico es evidente que no pueden ser tratadas en las pocas líneas de esta Introducción, por lo que remitimos al lector a los trabajos que sobre este tema se han publicado tanto en esta Revista (3) (4), como en la extensa bibliografía existente (5).

La actualidad del tema está fuera de toda duda, y tanto partidos políticos como asociaciones ciudadanas están en este momento reivindicando con fuerza una política global de rehabilitación y recuperación de las áreas centrales de nuestras ciudades. apoyada, muchas veces, en la experiencia desprendida de actuaciones concretas en otros países.

¿Es posible en el actual contexto abordar con una idea total y globalizadora, en línea con todo lo expuesto, la **problemática** inherente al Centro Histórico? Subyace en esto, como casi siempre, un problema de decisión política que estará, por su-

(1) «Amenazas ? remedios», publicado en la *Défense et mise en valeur des sites et ensembles historiques ou artistiques* por la CNESCO.

(2) *Bolonia: Política y metodología de la restauración de los Centros Históricos*, por P. L. CERVELLATI y R. SCANNAVIUI. t. I. Gili. Barcelona.

(3) «La problemática de la conservación del Centro Histórico». Manuel RIBAS y PIERA. *Ciudad y Territorio*. 3-75.

(4) «Posiciones teóricas frente a la dilapidación de los Centros Históricos». J. R. MENÉNDEZ DE LUARCA. *Ciudad y Territorio*. 5-75.

(5) Publicaciones del «Committee of Monuments and Sites». del Consejo de Europa, etc.

puesto, en cada caso, condicionado tanto por los específicos recursos como por la propia valoración que al patrimonio cultural en general y al urbanístico y arquitectónico en particular se le conceda en cada momento por la sociedad y por la Administración.

Se habla de dificultades insoslayables de diversas índoles para la implementación de esta política. y se cita entre otras el inmenso coste de este tipo de operaciones. Ante esto cabe plantearse la pregunta: ¿Cuáles son los costos de todo tipo derivados de la política de renovación a ultranza de los Centros Históricos?

Citamos entre otros como los más relevantes:

— El consecuencia de los cambios de uso, densidad y congestión.

— Los sociales derivados del traslado a la periferia de amplios contingentes de población.

— El derivado de la delincuencia, cuyo campo de acción en las grandes ciudades se concentra principalmente en los grandes suburbios y zonas centrales degradadas.

— El incuantificable, por irreversible, que supone la pérdida de la trama y patrimonio específicamente urbano.

— Y, por último, el de las infraestructuras inmensas, frecuentemente inacabadas e insuficientes que sirven a las nuevas áreas residenciales situadas en la periferia.

Creemos que éstas, entre otras, pueden ser razones de suficiente peso para un planteamiento serio del tema y que en base a la política de despilfarro de recursos que estamos contemplando, es justificada la preocupación generalizada que se detecta a todos los niveles.

Estas consideraciones de índole general han pretendido acercarnos al tema objeto de este trabajo. que intentará exponer una experiencia holandesa que, aunque a nuestro juicio parcial, ha pretendido, veremos con qué resultados, abordar en línea con lo anteriormente expuesto una parte del centro histórico de la ciudad de Maastricht (Holanda).

## 2. EL PROBLEMA EN LOS PAISES BAJOS

Holanda, después de la Segunda Guerra Mundial, se planteó un serio problema de reconstrucción como consecuencia del deterioro que la misma **había** causado en muchas de sus ciudades. Rotterdam fue un claro ejemplo de reconstrucción en base a los principios de la renovación urbana «a la americana», creándose una nueva ciudad con pocos vínculos hacia su pasado. Es obvio que en aquellos momentos las prioridades y los objetivos eran muy distintos que los que demanda una sociedad 30 años después, aunque bien es cierto que en esas mismas fechas y en base a otros diferentes, se reconstruía fielmente una importante área del centro histórico en una ciudad, Varsovia, que se negaba a la pérdida de su identidad histórica.

En estos momentos en Holanda, tanto la opinión pública como la política de las autoridades locales, tienden a la conservación de un centro de la ciudad concentrado y variado; así, un anteproyecto de ordenación que en 1968 englobaba el centro de la ciudad de Amsterdam, ya señalaba la «necesidad del establecimiento en las áreas centrales de la ciudad de aquellas instituciones que revisten



## La recuperación del centro histórico en los Países Bajos

mayor importancia para el conjunto de la vida urbana desde el punto de vista funcional, social y económico». Se partía además del principio de la conservación y fomento de la vivienda en el centro histórico, así como un reforzamiento de los usos comerciales a determinadas escalas y de los adecuados equipamientos.

Es de resaltar que las manifestaciones de la opinión pública han ido frecuentemente mucho más lejos que las de los políticos y planificadores, y así, en anuncios y manifiestos, ha insistido en la salvaguarda de la escala humana y el patrimonio edificado como valores primarios y, a través de diversas campañas, se ha creado una fuerte oposición a una política indiscriminada de renovación urbana para las áreas centrales.

Han quedado, pues, señalados como objetivos prioritarios, el mantenimiento del centro de la ciudad como lugar de intercambio y actividad económica, como marco de actividad social y cultural, así como la permanencia de los usos residenciales, única forma lógica de hacer posible los anteriormente mencionados.

En los Países Bajos, como en la mayoría de los países desarrollados, este tipo de actuaciones sobre los Centros Históricos es claro que no pueden recaer en manos exclusivas de la iniciativa privada, sino que ésta debe complementar en distintos grados la que emane de las esferas oficiales. El precio del suelo ha adquirido cotas tan altas en el centro de las ciudades que actuaciones privadas en las mismas, y en base a criterios puramente económicos, dan como respuesta soluciones rechazables bajo otros puntos de vista, especialmente el social.

Por otra parte, el deseo de mantenimiento del patrimonio inmobiliario de uso residencial no siempre es viable bajo un punto de vista de la economía particular, ya que la implantación de otros usos previas demoliciones, pueden reportar mayores beneficios a sus propietarios que las frecuentemente bajas rentas obtenidas por el concepto de alquiler.

Una tercera causa que ha abogado por la intervención pública es la considerable envergadura de los proyectos de actuación. Así, desde el punto de vista técnico la política de revitalización del centro histórico implica no sólo el apoyo en la planificación urbanística de mayor escala (en el caso de Holanda, Planes Regionales y Planes de estructura), sino que exige proyectos que afectan a áreas, manzanas y calles enteras, recogiendo no sólo aspectos vinculados específicamente a la conservación, sino a aquéllos otros necesariamente a considerar en una actuación global, tales como acondicionamiento de las infraestructuras, ordenación de la circulación, transporte público, etc.

Todo lo expuesto conduce a la necesidad de una fuerte componente pública en estas actuaciones, asentada sobre una base legal lo suficientemente específica para posibilitar estos complejos trabajos.

### 3. SOPORTE LEGAL

La necesidad de un soporte legal para marco de cualquier política urbanística en general, cobra una particular relevancia para el caso de que ésta tenga como objeto las áreas centrales de las ciudades. Las enormes implicaciones del derecho de propiedad, así como la existencia de una trama par-

laria consolidada, hacen especialmente necesario el apoyo en una firme instrumentación legal de cualquier política que tenga como marco el centro histórico. Todo esto sin entrar en la dificultad que añade al problema la existencia frecuente en dichas áreas de un patrimonio inmobiliario, tanto monumental como con otra serie de valores que hacen conveniente su consideración como de «interés público».

Un detenido examen de los instrumentos legales soporte de estas actuaciones en los Países Bajos se sale del objeto de este trabajo, pero creemos es interesante su enumeración, así como unos breves comentarios sobre los mismos.

### La Ley sobre Ordenación del Territorio (W.R.O.)

La «Wet op de Ruimtelijke Ordening» entró en vigor en el año 1965 y contiene las bases jurídicas para la redacción del planeamiento regional (Streekplannen), para la redacción de los planes de utilización del suelo (Structuurplannen), así como para la redacción de los planes de destino (Bestemmingsplannen).

El plan de estructura puede afectar a la totalidad del centro de la ciudad o bien a grandes sectores del mismo, señalando las funciones previstas para dichas áreas. Aunque como plan no constituye un elemento base de cara a la expropiación, tiene gran valor como instrumento de planeamiento y como promotor del debate público sobre el futuro del centro de la ciudad.

Los planes de destino otorgan utilidades concretas para el suelo. En caso necesario y de acuerdo con el destino del suelo, las autoridades municipales pueden señalar algunas prescripciones sobre la utilización de parcelas y edificaciones. Dentro de este marco es posible tanto planes de construcción muy detallada como otros de gran simplicidad que se limiten al señalamiento de unas líneas muy generales teniendo, por tanto, el carácter de una simple ordenación parcelaria o de alineaciones.

La competencia para la elaboración y modificación de los planes de destino corresponde a la municipalidad, con posterior trámite de aprobación por parte de las autoridades provinciales.

Antes de la existencia de la W.R.O. la actuación sobre los centros urbanos se podía realizar a través de una disposición antigua, la Ley de 1901 sobre vivienda, que, si bien su principal objetivo era la regulación de la construcción de viviendas en áreas no consolidadas y de ensanche, contenía un complicado sistema de prescripciones sobre alineaciones y construcciones en el centro de la ciudad, así como las correspondientes ordenanzas reguladoras. La utilización de este mecanismo no facilitaba las actuaciones, por lo que hasta la entrada en vigor de la W.R.O., y a través de los planes de destino, ha sido difícil abordar una política urbanística sobre estas áreas.

### Ley de Expropiación

La Ley de Expropiación data de 1851 y es de una validez inestimable su utilización para la adquisición de terrenos especialmente en las áreas consolidadas. Este sistema de actuación se vio reforzado a partir de la entrada en vigor de la

W.K.O. en 1965, posibilitando así una actuación más fluida para adquisición de terrenos por necesidades emanadas del planeamiento.

El proceso tiene, no obstante, ciertas complicaciones y se emprende sólo cuando han fracasado las tentativas de adquisición voluntaria. La orden de expropiación, aunque compete al municipio, necesita la autorización de la Corona. En general, esta autorización se obtiene en un plazo máximo de nueve meses, después del cual y a petición municipal, un tribunal efectúa una autorización judicial sin necesidad de que en ese momento esté ya fijada la indemnización que se realiza por un grupo de técnicos, teniendo en cuenta los valores del suelo y sin considerar las eventuales plusvalías que emanan de la ordenanza urbanística.

En virtud, pues, de la Ley de Expropiación de 1851 y posteriores disposiciones complementarias, pueden ser expropiadas las propiedades situadas dentro del perímetro de los planes de destino en las condiciones que Sste y por necesidades del planeamiento así lo determine.

### **La Ley de Construcción de Viviendas**

Se utilizó como instrumento de planificación hasta la entrada en vigor de la W.R.O., aunque todavía hoy reviste cierta importancia en materia de ordenación.

Su artículo segundo obliga a los municipios al establecimiento de una regulación (ordenanzas) de construcción con validez para todo su ámbito municipal. No suelen existir demasiadas diferencias entre las regulaciones de los distintos municipios, ya que la mayor parte de ellas están inspiradas en un modelo estereotipado recomendado por el Gobierno, siendo en muchos casos copia del mismo.

Por otra parte, y según dicha Ley, las viviendas que no satisfacen las condiciones de seguridad estructural e higiene, pueden ser declaradas inhabitables por el Consejo Municipal. Es posible, pues, utilizar esta posibilidad para actuar incluso sobre manzanas enteras o zonas más amplias implicadas en programas de actuación global sobre el Centro Histórico.

### **Ley de Monumentos Históricos**

La «Monumentenwet» de 1961 tiende a proteger los monumentos de valor, así como determinados espacios rurales y urbanos. Según ésta, se consideran monumentos todos aquellos objetos mayores de 50 años, cuyo valor estético, científico, histórico o folklórico les confiera un interés general.

Existen en la misma Ley consideraciones encaminadas a la protección de determinadas áreas ambientales, ya sean urbanas o rurales, que por sus específicas características estéticas, culturales o sociales sean de interés conservar. Estas áreas ambientales son susceptibles de ser incluidas en las listas que en virtud de la «Monumentenwet» se elaboran para su catalogación junto con el patrimonio inmobiliario monumental.

Un Consejo Nacional de Monumentos Históricos (Monumentenraad) confecciona para cada municipio una relación de monumentos y áreas a conservar. Antes de su inclusión en la definitiva lista

se informa de ello a los propietarios, autoridades municipales y provinciales, y sólo tras su conformidad se incluyen en el catálogo. Esta inclusión conlleva una tramitación ante diversos organismos oficiales. Así, sólo después de consultar con el Consejo de Monumentos Históricos, con el Consejo Municipal y con las Comisiones Provincial y Permanente de la Oficina Nacional de Ordenación del Territorio, el Ministerio de Asuntos Culturales y el de Construcción y Vivienda, se designan los monumentos y áreas que deben ser catalogados, pasando a ser inscritos en la correspondiente lista por el Consejo Nacional de Monumentos Históricos.

Esta inclusión supone ciertas limitaciones a la propiedad; así, por ejemplo, los edificios catalogados no pueden ser derribados ni sufrir modificaciones sin una previa autorización.

Al modificar en algún aspecto y complementar la Ley de Construcción de Viviendas, la Ley de Protección de Monumentos queda estrechamente relacionada con el conjunto de las disposiciones referidas a la vivienda y el urbanismo.

El reconocimiento por la Ley de Monumentos de la existencia de áreas urbanas dentro de los listados elaborados, evita el riesgo, a causa de la desaparición de una trama soporte, de que los edificios de un notable carácter monumental queden aislados en un entorno degradado. Esta consideración a la protección del conjunto sobre la estricta protección individual, aunque no se recogió en forma legal hasta la entrada en vigor de la Ley de Monumentos Históricos en 1961, se venía teniendo en consideración en los Países Bajos desde la finalización de la Segunda Guerra Mundial en algunas áreas damnificadas.

A través de las anteriores disposiciones se aprecia una clara preocupación, tanto por la protección estrictamente monumental como por la conservación de determinadas áreas ambientales.

En toda política encaminada a la recuperación del Centro Histórico el específico tratamiento a su dotación inmobiliaria surge necesariamente como uno de los objetivos a considerar. En este sentido, los trabajos de restauración del mismo aparecen como una dificultad más que añadir. Cuando las iniciativas para la restauración y conservación parten de los mismos propietarios, éstos pueden disponer de subvenciones tanto estatales como de organismos provinciales y del propio municipio. Esto ha llevado a que gran número de edificios catalogados sigan en manos de particulares después de su restauración (6).

## **4. TRATAMIENTO FINANCIERO Y FISCAL**

Una vez analizada la base legal que posibilita la actuación en los centros históricos holandeses, es interesante conocer las disposiciones financieras que las facilitan y que aparecen como claramente indispensables cuando ésta se trata de abordar con criterios que implican diversos grados de conservación del patrimonio y de la estructura social y que, por tanto, se alejan al menos en sus inten-

(6) En el centro de la ciudad de Amsterdam el 95 por ciento de todos los edificios monumentales son propiedad de particulares.



**La recuperación del centro histórico en los Países Bajos**

ciones de los criterios estrictamente económicos que impulsan la clásica renovación urbana.

El Decreto del Ministerio de la Construcción y Ordenación del Territorio de 24 de noviembre de 1972 referente a la concesión de ayuda financiera para la renovación urbana, enumera los siguientes tipos de préstamos y subvenciones:

— Préstamos individuales destinados a los ocupantes de viviendas mejoradas con la ayuda del Estado.

— Préstamos hasta un montante de 2.000 florines (7) para la demolición de edificios ruinosos.

— Préstamos a los ocupantes evacuados de viviendas inhabitables o ruinosas para el pago de alquileres más elevados, gastos de traslado y equipamiento hasta una suma de 1.400 florines por vivienda.

— Subvención del Estado (80 %) para adquisición de terrenos en grandes áreas de renovación.

— Subvenciones para la mejora de edificios destinados a viviendas clasificadas. El montante máximo de la misma es de 150.000 florines, desglosándose en un 30 % de ayuda estatal, un 30 % municipal y un 10 % provincial.

— Subvención para la mejora de viviendas. La subvención máxima es de un 50 %, corriendo a cargo del Estado el 40 % y del municipio el 10 % restante.

— Subvención de los costos de construcción de viviendas en alquiler en sectores de renovación.

— Subvenciones especiales concedidas para mejora de viviendas sociales.

Este Decreto, que como vemos recoge fundamentalmente subvenciones para el saneamiento y reconstrucción del patrimonio inmobiliario, se puede utilizar como base para la financiación de parte de los programas encaminados a la rehabilitación de las áreas históricas.

Existen, a su vez, una serie de subvenciones destinadas a la circulación y el transporte, y que se conceden como contribución a los gastos de obras públicas y a la formación de planes de circulación y transporte. Para los primeros ascienden al 80 % de los gastos de adquisición de terrenos inmuebles necesarios para abordar los trabajos, y al 50 % de la ejecución de las obras propiamente dichas.

Para la redacción de planes de circulación y transporte se pueden obtener subvenciones de hasta el 50 % de su valor y con un coste máximo de 0,50 florines por habitante.

La viabilidad de las subvenciones antedichas está estrechamente relacionada con la conexión que dichos estudios de circulación y transporte tengan con el planeamiento de estructura y destino del área de trabajo.

En el aspecto fiscal existe un tratamiento favorable al patrimonio inmobiliario catalogado que goza de diversas exenciones, entre las que se señala la reducción de los gastos de mejora y restauración en los impuestos sobre la renta y sobre las sociedades.

Merece la pena, al finalizar esta primera parte del trabajo y antes de pasar al estudio concreto del «Stokstraatgebied», de Maastricht, analizar las

llamadas «Sociedades para la renovación urbana» que en Holanda han adquirido gran relevancia y cuyo marco de actuación es de manera preferente el centro histórico.

En varias ciudades holandesas, diversas fundaciones (Stichting), así como sociedades limitadas (Naamlose Vennootschap), participan de manera diversa en los procesos de renovación y saneamiento de ciertas áreas situadas en los centros urbanos. Alguna de estas sociedades se constituyeron hace ya más de medio siglo, como ocurre con la asociación «Hendrick de Keyser», fundada en Amsterdam en 1918 con la finalidad de «conservar edificios antiguos de valor arquitectónico o que estén integrados en un entorno de valor histórico» (artículo 2.º de su Estatuto). En 1972 la asociación poseía en más de cincuenta ciudades holandesas 189 inmuebles, de los cuales 67 están situados en la ciudad de Amsterdam. Fundamentalmente su actividad se centra en la compra de inmuebles deteriorados, situados principalmente en los centros históricos y, previa restauración con las ayudas destinadas al efecto en forma de subvenciones por el Estado, el Municipio, etc., los ofrece posteriormente en alquiler.

De la misma manera operan otras fundaciones, tales como las conocidas «Diógenes» y «Aristóteles», que operan fundamentalmente en el centro histórico de la ciudad de Amsterdam.

Similares objetivos persiguen las llamadas «Sociedades para la renovación urbana». La Amsterdamse Maatschappij tot Stadsherstel N. V., fundada en 1956 y que funciona, a su vez, como constructora. Los objetivos de la sociedad están expresados en sus estatutos de constitución, que en su artículo 2.º dicen: «La sociedad tiene como fin exclusivo trabajar en la construcción de viviendas en los Países Bajos». Particularmente allí, donde como consecuencia del desarrollo urbano, el espacio residencial parece estar más amenazado, espacio que, siendo característico del entorno urbano, puede ser recuperado a través de una renovación adaptada a las necesidades de la época.

A través de la conservación de la propiedad inmobiliaria, la sociedad trata de preservar y consolidar la función residencial del centro de Amsterdam, especialmente en el área limitada por el Singelgracht y la zona portuaria. En 1974 la sociedad disponía de más de 180 casas en el centro de la ciudad, de las cuales más de un centenar se encuentran ya restauradas albergando distintos usos con predominio del residencial en régimen de alquiler.

En estos momentos la sociedad programa la adquisición de un número anual de casas que oscila de 15 a 20 y que, tras su consiguiente restauración y dotación de servicios, pasaría a incrementar la dotación residencial existente.

Fundada en 1956 con un capital de un millón de florines que fueron aportados por nueve socios, tiene en la actualidad un capital social de diez millones, ascendiendo el número de socios a 40. En cuanto a su forma de actuación, la Amsterdamse Maatschappij tot Stadsherstel compra edificios y monumentos en peligro de entre los 7.000 que están inscritos en Amsterdam, y organiza en su propia oficina (Architectuur Bouwbureau Stadsherstel) los trabajos de acondicionamiento y restau-

(7) Florín holandés 1978 equivale a 34 pesetas.

ración. El 55 % del importe de estos trabajos se cubren con diversas subvenciones oficiales (8), corriendo el resto a cargo de los fondos de la sociedad.

La Amsterdamse Maatschappij tot Stadsherstel N. V. ha servido de punto de partida para la creación de sociedades análogas en otras ciudades holandesas, tales como Middelburg, Deventer, Leevaden, etc.

En este momento se estudia la posibilidad de formación de una sociedad de ámbito nacional, «La Sociedad Nacional de Renovación Urbana», que fusionaría a todas las dedicadas al mismo fin y cuya efectividad se vería reforzada por una programación y objetivos globales, así como por una mejor adjudicación de los recursos.

## 5. EL "STOKSTRAATGEBIED" DE MAASTRICHT. UN INTENTO DE RECUPERACION DE UN AREA HISTORICA

La ciudad de Maastricht, capital de la provincia de Limburgo, se sitúa en la zona más meridional de los Países Bajos, próxima a la frontera oriental belga y cercana a la encrucijada del Mosa y la carretera internacional de Colonia a Bruselas. Como consecuencia de esta localización, la ciudad ha adquirido una considerable importancia, sobre todo como centro de una amplia área regional.

Por otra parte, la creación de una nueva universidad cuya Facultad de Medicina ha comenzado a funcionar en el año 1973, ha proporcionado una nueva dimensión a la ciudad, que espera para el año 2000 incrementar su población en 70.000 habitantes, con lo que para la citada fecha alcanzaría, si se cumplen las previsiones establecidas para su desarrollo, la cifra de 180.000.

Históricamente, desde la época romana Maastricht mantuvo lazos comerciales con otras ciudades romanas como Lieja y Colonia que, conservados a lo largo del tiempo, han asegurado a la ciudad una posición suprarregional. Esta circunstancia condicionó su desarrollo durante largos años, efectuándose apoyado en el comercio y de espaldas a las circunstancias políticas.

(8) Ministerio de Cultura. Ministerio de la Construcción. Municipio. etc.

Después del apogeo comercial de la cuenca del Mosa en el siglo XVII y su declive a partir de mediados del XVIII, Maastricht conoció al principio del siglo XIX una nueva etapa de prosperidad como consecuencia de la revolución industrial y de la construcción del canal en dirección a Lieja.

El establecimiento de las primeras industrias importantes de Maastricht data de 1830 y se efectuó intramuros de la ciudad, construyéndose la burguesía un nuevo barrio residencial al sur de la misma, mientras que la industria y los obreros permanecían en el interior de la muralla, ocupando estos últimos parte de las antiguas áreas residenciales abandonadas.

Desde 1855 el área central de la ciudad estaba superpoblada especialmente por obreros y artesanos, con una población de mano de obra no cualificada que en 1913 llegó a alcanzar el 54 % de la población total.

La situación continuó siendo similar hasta 1930, considerándose por esas fechas las condiciones de habitabilidad de Maastricht como las peores de toda Holanda, hasta el punto de proponerse en 1931 un plan destinado a la demolición total de una parte importante de la ciudad para su posterior reconstrucción siguiendo los postulados racionalista e higienistas tan en boga en esas fechas.

La evolución y problemas del «Stokstraatgebied» reflejan los de toda la ciudad. Constituyó el punto de fundación de la misma, ya que fue allí donde los romanos se establecieron por poseer las características geomorfológicas adecuadas, al tratarse de una sólida elevación de terreno a orillas del Mosa.

El sector conoció un fuerte desarrollo económico y arquitectónico durante la Edad Media, pasando posteriormente y durante la guerra de los Treinta Años a un estado de deterioro y abandono, recuperándose y reconstruyéndose, aunque modestamente, a partir de 1650.

Tras el relanzamiento comercial del Mosa a fines del siglo XVII, el «Stokstraatgebied» conoció una nueva etapa en la que los comerciantes no sólo construyeron sus propias viviendas, sino que edificaron pequeños inmuebles con el fin de obtener de los mismos rentas en concepto de alquiler. Fue en esta época cuando, a través de una





## La recuperación del centro histórico en los Países Bajos

pujante renovación inmobiliaria, se produjo la sustitución de alguna de las tipologías edificatorias medievales, y cuando por medio de unas nuevas alineaciones las calles tomaron su actual fisonomía.

A partir de la revolución industrial su evolución corre pareja a la ya vista en el resto de la ciudad. La edificación en patios interiores con objeto de albergar al excedente de mano de obra produjo congestión, malas condiciones de salubridad y, en definitiva, su degradación social. efectos a los que hay que añadir los irreparables daños que se ocasionaron a su estructura física.

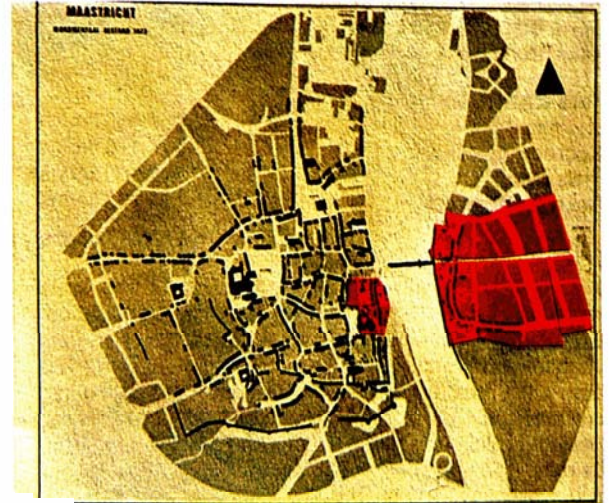
### 5.1. Antecedentes de la planificación

Detectada la situación, a partir de los años 30 se comenzó a plantear la necesidad de abordar una política de «saneamiento» en el Stokstraatgebied. La fijación de los primeros objetivos respondía al deseo de la municipalidad de remediar el estado



de insalubridad de la dotación inmobiliaria e implicaba la demolición de todo el sector y su posterior reconstrucción de acuerdo con postulados en los que la vertiente higienista tenía, como ya se ha dicho, un fuerte valor ponderal en relación con otros posibles aspectos del problema. La erradicación de la población asentada a zonas periféricas estaba incluida en los mencionados objetivos.

A estas previsiones del Consejo Municipal se superpusieron los criterios de la Administración en materia monumental. Así, tanto la Comisión de Monumentos Históricos de La Haya, como el Ministerio de Cultura y las autoridades de la provincia de Limburgo, presentaron entre 1941 y 1946 sus propias conclusiones sobre posibles actuaciones, en las que aparecían notables discrepancias con los deseos del Consejo Municipal. Estas dife-



*Inventario monumental en el centro histórico, en la zona del Stokstraatgebied, y al otro lado del Mosa, en el barrio de Wyck área posible objeto de una posterior recuperación*

rencias se centraban, fundamentalmente, en el hecho de que mientras la municipalidad valoraba muy poco el aspecto de conservación y se limitaba en este punto a un tratamiento fachadista, la Comisión Nacional se pronunciaba por un criterio más amplio, apoyándose en que el carácter histórico del Stokstraatgebied estaba determinado fundamentalmente, más que por el monumento aislado, por la estructura del conjunto y la agrupación de construcciones y ambientes, perdiendo, en base a esto, gran parte de su sentido la conservación del monumento aislado.

A partir de este más amplio criterio, se efectuó una clasificación de la dotación monumental en base a un informe elaborado en 1949 y que se completaba con una relación de edificios que debían ser conservados en el sector de renovación. Dicha relación, que en un principio contabilizaba 74 edificios a conservar, fue ampliándose en sucesivos inventarios, de forma que, cuando quedó definitivamente configurada, contabilizaba las tres cuartas partes de las edificaciones del área objeto de estudio.

Para el Stokstraatgebied «renovado» se proponía una diferente composición social, facilitando de forma preferente el asentamiento de artesanos, artistas y despachos profesionales, no existiendo ninguna consideración expresa hacia el futuro de sus habitantes.

### 5.2. Punto de partida

Se utilizó la Ley sobre vivienda en 1901 que, como ya se vio, posibilita la declaración de inhabitabilidad a los alojamientos que no reúnan tanto condiciones higiénico-sanitarias, como de seguridad. La ciudad de Maastricht, por su parte, y a través de una específica normativa, recogió una serie de apartados que pretendían objetivar al máximo la mencionada declaración. Esta normativa, compuesta por una veintena de puntos, contenía aspectos referidos a la estabilidad, resistencia a agentes exteriores, distribución, iluminación, ventilación, saneamiento, adecuación a la normativa contra incendios, etc.

En fechas inmediatamente anteriores al inicio de los trabajos, y en base a estos criterios, había en el sector objeto de estudio 195 viviendas en «mal» estado y otras 60 declaradas inhabitables de un total de 291.

### 5.3. Organismos responsables de la actuación

A pesar de existir una coordinación entre las Administraciones central y local, ésta última decidió controlar los trabajos eludiendo las interferencias de terceros en el planeamiento inicial de los mismos. En este sentido, la ciudad de Maastricht inició, a partir de 1941, una serie de trabajos de base, encaminados a proporcionar la información necesaria que facilitase la posterior toma de decisiones, así como la elección de los sistemas de actuación. Aunque se tuvo en cuenta la participación de los interesados en el planteamiento de estos trabajos, la base legal a partir de la cual estos se efectuaron no recogía esta participación hasta el momento de exposición del avance del plan.

Como trabajo previo se elaboró en 1951 un informe sobre el sector que fue revisado posteriormente en 1959 y que constaba de una exposición de motivos referida a la oportunidad de su ordenación, a la que se acompañaba una documentación complementaria que constituía una verdadera información urbanística y que recogía aspectos, tales como estructura de la población, estructura de la propiedad, inventario de la dotación inmobiliaria, infraestructuras, equipamientos, paisaje urbano, etc. (9).

Por fin, ya en 1953, se estableció un Plan definitivo que fue aprobado por el Consejo Municipal y que, a partir de la delimitación del área de actuación, aunaba los puntos de vista tanto de la Comisión Nacional de Monumentos como los de las autoridades provinciales y municipales.

Jurídicamente la base en que se apoyó la renovación del Stokstraatgebied fue la normativa que en forma de ordenanza se promulgó el 13 de enero de 1953 en virtud de los artículos 2 y 43 de la Ley de Viviendas. Entre sus fines señalaba el «determinar las alineaciones y fondos edificables, reglamentar los usos del suelo y el tipo de edificaciones, tanto en el interior del perímetro cubierto por la ordenanza como en sus «zonas limítrofes».

La ordenanza dictó también disposiciones respecto a zonas verdes y espacios libres, así como las relativas a la infraestructura viaria e incluso a las características de los materiales de construcción a emplear en los trabajos de restauración en particular y de construcción en general. Por último, y en los aspectos no recogidos por dicha orde-

(9) Como datos relevantes extraídos de la información se señalan:

— Habitantes 989, hogares 250 y 671 habitaciones (0,60 habitaciones por habitante). En su mayor parte los habitantes del Stokstraatgebied pertenecían a «familias con problemas». El alcoholismo, la prostitución y la criminalidad caracterizaban a la zona como ghetto.

— El grueso de la mano de obra del área no era calificada, empleándose fundamentalmente en almacenes, talleres y algunos servicios.

— En 1949 existían en la zona 18 inmuebles de los cuales 126 estaban clasificados por la Comisión de Monumentos.

nanza, ésta se ve complementada por las normas generales de construcción de la ciudad de Maastricht.

La necesidad de actuación mediante expropiaciones hizo necesario fuera completada por una Ley especial aprobada en el Parlamento, ya que la ordenanza no ofrecía una base legal suficiente.

El área cubierta por la ordenanza tenía una superficie aproximada de 3,85 Ha. (10).

En cuanto a la actuación sobre esta superficie, hay que señalar dos áreas, una sobre la que actuó el municipio (parte activa) y otra cuya renovación quedó en manos de la iniciativa privada. Todas las zonas perimetrales al área de renovación quedaron englobadas dentro del área de actuación municipal preferente, ya que en opinión de los planificadores la permanencia de las áreas marginales en estado de abandono crearía una influencia negativa sobre todo el área.

### 5.4. Ejecución

La ejecución de los trabajos en la parte activa del área de renovación incumbió, como se ha dicho, al municipio, que desde la adquisición de suelo y ejecución de los trabajos de urbanización, hasta los trabajos de demolición, reconstrucción y restauración, fueron promovidos y controlados desde su oficina de planeamiento por medio de técnicos especializados.

Aun en base a este predominio de la gestión pública en la ejecución de la renovación del Stokstraatgebied, la propiedad privada que quiso participar en los trabajos pudo hacerlo siguiendo en este sentido tanto lo regulado por la ordenanza, como en las directrices de la asociación de monumentos históricos en el caso de tratarse de elementos catalogados.

La incorporación de la asociación de monumentos históricos al Plan de renovación y saneamiento fue de gran valor, colaborando tanto en la formación de una detallada relación de la dotación monumental, como en la elaboración de una cartografía específica y, por último, actuando como asesoría técnica durante la ejecución de los trabajos.

### 5.5. Participación

Durante la fase de ejecución, surgieron una serie de iniciativas ciudadanas que se encargaron de concretar, a través de un «Comité de acción», los objetivos que a su juicio y como fin último debían perseguir los trabajos. Estos se podían concretar en:

- Preservar el carácter residencial del área.
- Elevar su calidad ambiental.
- Potenciar su relación con el resto de la trama urbana.

Por último, se instaba a una mayor participación ciudadana en todo el proceso urbanístico en general y en la recuperación de las áreas históricas en particular.

Sus sugerencias concernientes a un centro his-

(10) El número total de parcelas es de 167,4. La extensión de la parte activa cubierta por la ordenanza es de 1,20 Ha.





**La recuperación del centro histórico en los Países Bajos**



*Parcelario del área de trabajo con una superficie aproximada de 3,87 Ha.*

tórico que reúna las anteriores características que dieron resumidas en los siguientes puntos:

- Creación de un mecanismo de precios y alquileres que favorezca el carácter residencial y permita la permanencia de los antiguos habitantes.
- Creación de una sociedad o cooperativa que ejecute y controle los trabajos de saneamiento y restauración de viviendas.
- Necesidad de una dotación comercial sólida en apoyo del uso residencial.
- Prioridad a la protección del entorno.
- Oposición a las demoliciones indiscriminadas.
- Conveniencia de una descentralización de la administración.
- Necesidad de una ordenación viaria.

Para canalizar la participación ciudadana se abogaba por la creación de una «Comisión Urbana», así como un «Centro de Estudios» encargado, entre otros temas, de elaborar propuestas y responsabilizarse de crear en la población una conciencia favorable a los trabajos.

### 5.6. Fases de la ordenación

La adquisición de inmuebles, tanto suelo como edificaciones, se abordó en una primera etapa. El grueso de las operaciones se efectuó de mutuo acuerdo entre municipalidad y propietarios, siendo necesario recurrir a la expropiación sólo en cuatro casos.

En una segunda fase de los trabajos, y con el fin de conseguir la desocupación de los inmuebles objeto de actuación, hubo la necesidad de alojar una vez de forma transitoria y otras definitivamente, a los habitantes y empresas que los ocupaban. Esta operación fue sumamente compleja y exigió fuertes indemnizaciones, sobre todo a em-

presas cuyo mantenimiento en la zona era incompatible con la ordenación.

Las etapas finales se concretaban a la demolición de los edificios fuera de ordenación o cuyo grado de deterioro lo hacía aconsejable, a los trabajos de restauración-construcción, y por último a la creación de nuevos equipos urbanos.

En 1957 se comenzó a trabajar al lado oeste de la Stokstraat, entre la Smedenstraat y la Modenstraat, y donde después de actuar sobre las seis primeras casas, se constató la conveniencia de acometer los trabajos por manzana de cara a una mayor operatividad de los mismos. De acuerdo con este método de trabajo con actuaciones graduales, los problemas de realojamiento de la población se facilitaron, no siendo necesaria una gran dotación de alojamientos de reserva (11). Hacia 1970 la fase correspondiente a construcción-restauración estaba prácticamente realizada.

### 5.7. Trabajos de construcción

La ejecución de los trabajos de construcción en el sector «activo» de renovación fue prácticamente finalizada en abril de 1973.

*Fases de realización de los trabajos:*

- 1 - 1957-1962
- 2 - 1962-1965
- 3 - 1962-1966
- 4 - 1964-1967
- 5 - 1963-1968
- 6 - 1965-1969
- 7 - 1966-1969
- 8 - 1969-1970
- 9 - en realización

*Los numerados con subíndices se tratan de proyectos privados.*

La ocupación de suelo quedó reducida considerablemente. Así, de 182 parcelas ocupadas en 1949, en 1958 su número se redujo a un centenar, espongiamiento realizado fundamentalmente a costa de la demolición de edificaciones realizada sobre áreas libres del interior de las manzanas.

Los trabajos realizados se pueden concretar en los siguientes datos (12):

— Casas conservadas y saneadas en su interior	27
— Casas que han conservado su fachada y elementos exteriores más característicos	16
— Fachadas reconstruidas en base a documentación existente	8
— Nuevas construcciones utilizando distintos elementos arquitectónicos procedentes de demoliciones	14
— Edificios de nueva planta	32

Total 97

De los 97 edificios sobre los que se ha actuado, 39 figuran en la lista de monumentos históricos, y otros 26 están inscritos en una lista suplement-

(11) Se utilizaron las llamadas «Escuelas de habitat» promovidas por la Administración. Sindicatos y organizaciones de las Iglesias, para el alojamiento y posterior reinserción social de familias desarraigadas y con diversos grados de marginación.

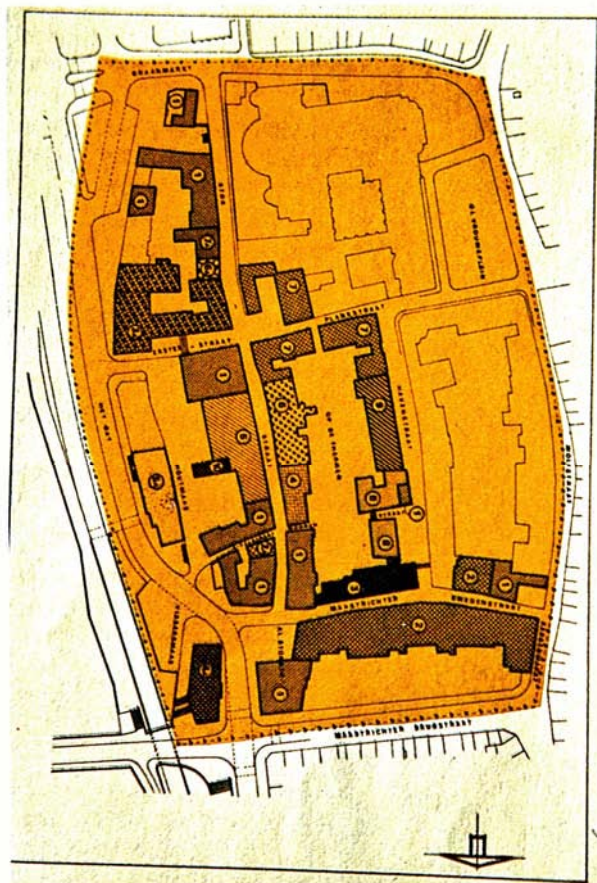
(12) No se entra aquí a juzgar los criterios arquitectónicos que han condicionado estos trabajos.

taria que ha sido elaborada por la municipalidad a causa de su valor histórico.

La proporción relativamente alta de nuevas construcciones obedece, más que a una falta de interés por la conservación, a la imposibilidad de mantenimiento, por su elevado grado de deterioro, de un considerable número de edificaciones, por otra parte, no todas con valores suficientes para justificar el mantenimiento de sus aspectos formales y estructura.

La creación de espacios libres, muy limitados hasta la ejecución de las operaciones de renovación y saneamiento, se consiguió al liberarse la parte interior de las manzanas del gran número de construcciones que a lo largo del tiempo las fueron clasificando.

Un ejemplo claro de lo anterior es el tratamiento que se ha dado al Op de Thermen, manzana limitada por Smedenstraat, Planjstraat, Stocnsstraat y Havenstraat, donde y a través de tres penetraciones perimetrales, se ha conseguido un intrasante



espacio libre de un lugar en el que además existen restos de unas termas de la época romana.

### 5.8. Costes y financiación

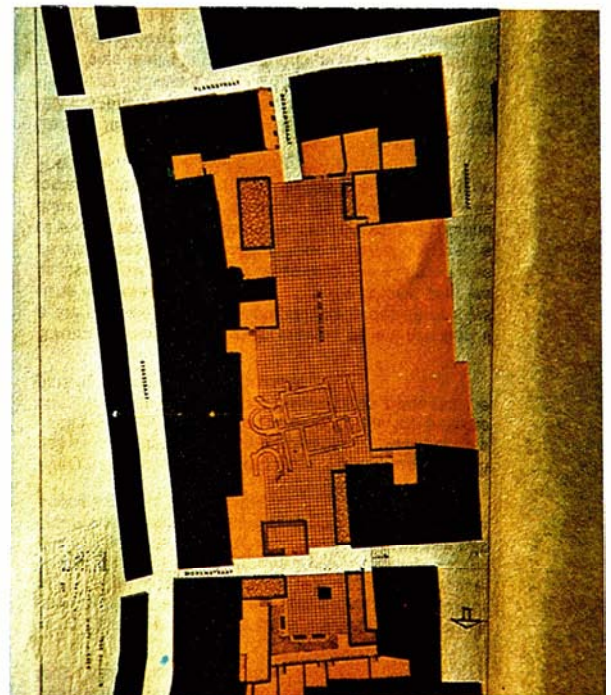
El costo total y el financiamiento de los trabajos de renovación y saneamiento del sector de la Stokstraat, contando sólo la actuación dentro del sector activo, se desglosan de la siguiente forma:

1. Costos de los trabajos preparatorios ... ..	55.200 Fl.
— Trabajos topográficos y elaboración de cartografía ... ..	25.000 Fl.

— Gastos administrativos.	2.450.000 Fl.
2. Adquisiciones inmobiliarias (incluyendo indemnizaciones) .....	1.825.000 Fl.
3. Mejora de la infraestructura viaria y ajardinamiento ...	825.637 Fl.
4. Nueva edificación y restauración .....	9.432.111 Fl.
5. Subvención a propietarios privados .....	616.244 Fl.
6. Pérdida de intereses ... ..	568.610 Fl.
7. Excavaciones arqueológicas.	50.000 Fl.
8. Otros gastos .....	73.699 Fl.
<b>Total .....</b>	<b>15.934.781 Fl.</b>

La financiación de esta cantidad se realizó por una parte con el producto de la venta de terrenos municipales y, por otra, a través de las subvenciones y préstamos, quedando desglosada así:

1. Venta de terrenos antes de la renovación ... ..	727.251 Fl.
2. Venta de inmuebles de nueva construcción o restaurados ... ..	7.821.301 Fl.
3. Primas a la construcción de viviendas ... ..	33.601 Fl.
4. Contribución del Ministerio de la Construcción .....	772.744 Fl.
5. Subvenciones del Ministerio de Cultura a través de la Asociación de Monumentos Históricos ... ..	1.375.000 Fl.
6. Subvenciones de las autoridades provinciales .....	284.102 Fl.
7. Gastos con cargo al municipio ... ..	4.894.285 Fl.
8. Ingresos diversos .....	23.497 Fl.
<b>Total .....</b>	<b>15.934.781 Fl.</b>



El tratamiento del patio de manzana «Op de Thermen»

### 5.9. Resultado de los trabajos

Las medidas de renovación y saneamiento en



**La recuperación del centro histórico en los Países Bajos**

el sector no sólo han variado el aspecto formal del mismo, sino que han incidido en diversos aspectos estructurales. Así, en el demográfico, tanto el esponjamiento del tejido urbano, como las modificaciones de la estructura inmobiliaria, han reducido considerablemente el número de habitantes. A su vez, las condiciones de habitabilidad del Stokstraatgebied han mejorado fundamentalmente. Como dato baste decir que 161 habitantes ocupan en 62 viviendas 342 habitaciones, lo que supone una media de 2,12 habitaciones por persona frente a las 0,60 que como media existían antes de los trabajos.

La estructura económica del Stokstraatgebied ha sufrido a su vez un cambio importante en base a los objetivos considerados antes y durante la ejecución de los trabajos. Se ha producido un traslado de talleres y actividades consideradas incompatibles con un área fundamentalmente residencial, potenciando la instalación de comercio de uso diario, empresas artesanales, restaurantes y oficinas (13).

En cuanto a la dotación institucional, en el área se han instalado diversas oficinas estatales, entre las que podemos citar una oficina de asistencia social de la ciudad de Maastricht, una agencia gubernamental de colocaciones, la oficina de la Delegación Provincial del Ministerio de Construcción, y la oficina de la Comisión Constitutiva de la Nueva Universidad.

El «Op de Thermen», con un marcado carácter de espacio libre urbano, aparece como un lugar natural de relación, siendo utilizado, tanto como espacio de recreo de jóvenes, como ágora y lugar de encuentro de actividades comunitarias.

Se ha pretendido y conseguido, pues, en buena medida, una equilibrada dotación comercial y administrativa, considerada imprescindible para generar los necesarios niveles de actividad que puedan asegurar servicios a la población residente, así como la atracción que pueda actuar de anexo con el resto de la ciudad.

El aspecto del tráfico viario se incluyó dentro

(13) Sólo en el área del Stokstraat se situaban en 1975 56 comercios al detall, 6 restaurantes y 23 oficinas, alguna de ellas de la Administración.

del programa de renovación. La construcción de una vía tangente a la orilla occidental del río ha logrado una mejor conexión con el acceso al puente sobre el Mosa. Asimismo, se ha conseguido evitar al tráfico el Stokstraatgebied sin afectarlo fundamentalmente, desviando la circulación rodada que antes fluía por la Het Bat hacia una nueva vía paralela que, aprovechando una zona de semi-vacío urbano y solares sin edificar, se ha construido hacia el este.

Por otra parte, la trama interior en la zona de renovación ha quedado totalmente prohibida a la circulación rodada excepto para determinados abastecimientos y servicios, no existiendo problemas de aparcamiento, debido a las bajas densidades conseguidas y a causa de su proximidad a espacios con esta utilización.

Bajo el punto de vista social, las operaciones de saneamiento han producido un cambio, habiéndose conseguido sólo a medias el objetivo previsto del mantenimiento de su estructura social. Aun así, cabe destacar en el Stokstraatgebied renovado un aumento de la conciencia social, tal vez como consecuencia de las campañas dirigidas a la motivación de su población acerca de los problemas del área instando a su cooperación en los trabajos. Esto se ha manifestado fundamentalmente por la aparición de diversos movimientos ciudadanos que han mantenido posturas críticas a determinados aspectos y resultados de los trabajos.

La creación de la escuela de «habitat» para familias inadaptadas o marginadas alojó, mediante un alquiler simbólico, a parte de estas familias mientras duraban los trabajos de renovación y saneamiento en sus viviendas. La utilización en dichas escuelas de «habitat» del sistema de trabajo socioterapéutico (social casework), de gran tradición en USA, como procedimiento para conseguir una adecuada reinserción social, no ha dado los resultados esperados, lo que ha conducido a desestimar en el futuro dichas escuelas como medio de adaptación.

Un equipo de sociólogos consideró, en vista de los resultados, modificar la estrategia a seguir en el futuro, considerando que los elementos marginales son grupos sociales con determinadas y sustanciales carencias en algunos importantes aspectos vitales, lo que no sugiere a priori un mal comportamiento tanto a nivel social como familiar. En base a esto, se ha considerado que el favorecer las oportunidades necesarias para el desarrollo de la personalidad de los diversos grupos de cara a propiciar su inserción social, es la política más aconsejable para futuras actuaciones.

No se han facilitado datos sobre el número de familias que han vuelto a ocupar sus antiguos hogares, ya que aunque en principio y en los objetivos del trabajo estaba el mantenimiento de la población residente, el fuerte descenso de la densidad del área ha obligado necesariamente al abandono de la misma a muchas familias que han tenido que alojarse en otras zonas de la ciudad.

Con posterioridad a los trabajos, el aumento de la calidad ambiental del Stokstraatgebied ha creado una fuerte apetencia por su dotación residencial, siendo difícil el control por parte de la Administración de un cierto movimiento especulativo del

que son frecuentemente víctimas las economías más débiles, y que tiende de forma progresiva a alterar la estructura social de la zona.

La estructura formal del Stokstraatgebied se ha visto considerablemente modificada. La conservación de la escala y tipologías sumada al esponjamiento producido en el interior de las manzanas, ha contribuido a clarificar su volumetría al mismo tiempo que su trama sustentante.

La utilización de la dotación inmueble se ha realizado de forma equilibrada (14), y sus condiciones de habitabilidad han mejorado considerablemente favorecidas tanto por la liberación de los espacios interiores, como por la racionalización de los programas y el nivel del equipamiento técnico.

El paisaje urbano se ha revalorizado. La articulación de calles y espacios libres ha sido una de las consecuencias de las actuaciones en los interiores de las manzanas; el trazado viario se ha clarificado y jerarquizado después de la actuación. Existe toda una secuencia entre calles estrechas que se ensanchan en determinados puntos formando pequeñas plazas, actuando como elemento ordenador y orientador de la trama el gran espacio central (Op de Thermen) que reúne las características de accesibilidad, valor simbólico e intimidad.

La no existencia del tráfico rodado, además de favorecer la calidad del habitat, ha hecho posible la eliminación de aceras, el uso de determinados pavimentos, así como la introducción de un mobiliario urbano encaminado a favorecer su habitabilidad. Así, se han instalado jardineras, zonas de reposo, nueva iluminación urbana, etc., que son especialmente cuidados por los habitantes.

El nivel de equipamiento, su calidad ambiental, así como la facilidad de comunicación del sector con el resto de la ciudad de Maastricht, facilita el constante intercambio y asegura la integración entre ambos, imposibilitando en el futuro la marginación del Stokstraatgebied.

## 6. CONCLUSIONES

Un estudio de la experiencia en el Stokstraatgebied y el análisis de los resultados obtenidos servirían, entre otras cosas, para contrastar la desviación entre objetivos de partida y lo obtenido tras la ejecución del planeamiento. Si nos atenemos a un análisis superficial, los resultados se pueden considerar satisfactorios, ya que son evidentes tanto las mejoras de las condiciones de su habitabilidad como las de su calidad ambiental y de su patrimonio inmobiliario.

No obstante, un análisis más en profundidad detecta que otros aspectos que recogía la exposición de motivos del trabajo no se han cumplido con análogos resultados. La erradicación de parte de sus habitantes ha sido una realidad y los intentos de reinserción social de grupos marginados ha quedado como una experiencia digna de valorar, pero poco operativa en sus resultados finales.

En cuanto a la gestión, el papel de los poderes públicos ha sido fundamental para la realización

(14) En la Stokstraat 12 casas tienen como uso exclusivo la vivienda, en 15 se ha compatibilizado este uso con el pequeño negocio y oficinas, existiendo en la misma calle una casa dedicada en su totalidad a exposiciones.

de los trabajos, incorporándose sólo la iniciativa privada cuando comenzó a ver los resultados obtenidos en la zona de actuación «activa». No obstante, los residentes con bajos niveles de rentas han considerado una pesada carga la realización de los programas, y en este sentido se han producido diversas críticas.

Aunque en Maastricht la presencia de las «sociedades de renovación») ha sido mínima, sus actuaciones masivas en otros Centros Históricos como Deventer, Middelburg, así como en áreas históricas de la ciudad de Amsterdam hacen interesante al menos, el conocer algunas de las críticas que bajo diferentes puntos de vista se han hecho a su actuación.

Así, en una nota de la Asociación «Aktiegroep Nieuwmarkt» de Amsterdam que fue difundida en el Congreso de Amsterdam, celebrado en octubre de 1975 (15), se «contesta» la política de rehabilitación llevada a cabo por las sociedades de renovación holandesas, aportando datos concretos, en contradicción con los oficiales, sobre los cambios de población producidos tras las ordenaciones efectuadas por estas. Como causa señalan los altos niveles de las rentas (de 600 a 1.000 florines mes) en caso de alquileres y cifras de alrededor de 100.000 florines en que se valora el precio de un apartamento, con considerables diferencias sobre lo ofertado por el mercado en áreas no centrales de la ciudad.

Después de clasificar como elitistas a las mencionadas sociedades, la nota termina exigiendo:

— La consideración de los derechos y deseos de los habitantes radicados en el área a la hora de abordar los trabajos de recuperación de vivienda.

— Discusión y participación de los habitantes durante la ejecución de los trabajos.

— En base al apoyo obtenido de los fondos públicos en forma de subvenciones a las sociedades de renovación se exige que, tras la reconversión, dicho patrimonio se ofrezca de forma preferente a sus primitivos usuarios, y en su defecto a habitantes del área, y que el nivel de alquileres y precios de venta tengan el tratamiento específico que evite diferencias sustanciales con los valores vigentes antes de las operaciones.

En ésta misma línea, la Asociación «Utgave van het Wiskcentrum Jordaan», de Amsterdam, en nota difundida a su vez en el mencionado Congreso, hace una dura crítica de las sociedades de renovación, a las que, según ellas, y en forma de dividendo, van a parar parte de las subvenciones que le otorgan diversas entidades públicas, y aboga por una mejor consideración de los aspectos sociales.

De todo lo anterior parece desprenderse la necesidad de reforzar la componente pública y en todo caso someter a un control a las sociedades privadas.

Por otra parte, es preciso señalar que la pequeña dimensión del Stokstraatgebied dentro del centro histórico de una ciudad en desarrollo no es totalmente significativa para su consideración como experiencia piloto y, en todo caso, su situación dentro de un marco económico desarrollado no hace

(15) Congreso clausura del «Año Europeo del Patrimonio Arquitectónico», promovido por el Comité de «Monuments and Sites» del Consejo de Europa.



**La recuperación del centro histórico en los Países Bajos**

extrapolable la experiencia a otros centros que, aunque con similares problemas, su localización en un marco urbano o regional deprimido hace mucho más problemática su recuperación.

Finalizamos, y a título de recapitulación, reiterando las premisas que a nuestro juicio harían posible que una política encaminada a la rehabilitación y recuperación del centro histórico obtuviera una respuesta coherente y globalizada:

— Realización en profundidad de los necesarios trabajos de planeamiento.

— Su inserción dentro de un marco ordenador más amplio (local, regional, etc.).

— Intervención pública (a niveles de gestión y ejecución), sin desestimar la colaboración de la iniciativa privada supeditada a un control de la Administración.

— Realización de intervenciones sobre la construcción económica y popular.

— Adecuar al funcionalismo las tipologías edificatorias existentes dotándolas de habitabilidad y de los estándares urbanísticos necesarios.

— Convertir los precios de las restauraciones en competitivos con respecto a los costes totales de la nueva construcción en áreas periféricas (16).

— Promover una legislación y gestión de la vivienda social que permita hacer partícipes de sus subvenciones y ventajas fiscales a los trabajos de restauración y mejora de la vivienda situada en los Centros Históricos.

— Realizar una interpretación progresiva de las legislaciones que inciden sobre la vivienda.

Con todo lo expuesto a lo largo de este trabajo se ha intentado trazar una panorámica general de la experiencia holandesa relacionada con la conservación del centro histórico. El estudio del caso concreto del Stokstraatgebied de Maastricht, limi-

tado tanto en su planeamiento como en sus resultados finales y, por otra parte, dentro de un **marco** determinado contexto socioeconómico, se ha incluido, más que con la pretensión de mostrar una «experiencia **modélica**», pensando en contrastar con la realidad unos determinados presupuestos de partida, así como por la posibilidad de su parcial extrapolación hacia áreas metodológicas.

(16) En Francia, por ejemplo, y a pesar de las subvenciones y ayudas del Ministerio de Equipamiento, la Agencia para la Mejora del Habitat (A.N.A.H.), así como los Fondos para la Ordenación Urbana (F.A.U.), y según datos aportados por los empresarios y la A.N.A.H., los costes de rehabilitación son todavía demasiado elevados para que sean competitivos con los de la nueva construcción. No obstante, y según datos de la F.P.B. de París, extraídos de «Le Batiment-Batir», el total de los trabajos considerados como rehabilitación de habitat antiguo asciende a 40 mil millones anuales, frente a los 185 mil millones que mueve el sector de la construcción en Francia.

**BIBLIOGRAFIA**

*Los problemas de la renovación urbana en los Países Bajos.* Secretaría General Técnica del M.O.P.U.

*Revitalización de los Centros Históricos.* por Alonso ALVAREZ MORA. Secretaría General Técnica del M.O.P.U. *Urbanisme et rénovation urbaine*, Ministère Fédéral de L'Aménagement du Territoire, de la Construction et de l'Urbanisme. Bonn, 1974.

«*Jordaans*», *a future for the past*. Trabajo publicado por la Oficina de Información de la ciudad de Amsterdam, 1975.

*The economics of conservation.* Publicado por «The Royal Institution of Chartered Surveyors». London, 1975

Documentación varia del «Committee of Monuments and Sites», Council of Europe.

Revista *Ciudad y Territorio* n.º 3-1975.

*Enciclopedia de la Planificación Urbana*, por Arnold WHITTICK. I.E.A.L.



**Colección «Nuevo Urbanismo»**

«La economía de las zonas urbanas.

576 páginas  
700 pesetas

«Centros de crecimiento en la planificación espacial.

560 páginas  
350 pesetas

«Federalismo fiscal»

324 páginas  
450 pesetas

**Pida estos libros y cualquiera otros de la colección «Nuevo Urbanismo» a su librería habitual o a la Sección de Publicaciones del Instituto de Estudios de Administración Local.**