

*Miguel Ángel Troitiño\**

## RENOVACIÓN URBANA: DINÁMICAS Y CAMBIOS FUNCIONALES\*\*

*Pensar la ciudad de forma estratégica y sostenible implica insertarla en el territorio e identificar las claves funcionales de su dinámica interna. Afrontar los retos de la sostenibilidad requiere de una síntesis serena entre la cultura urbana y la cultura del territorio. En este texto se plantean algunas cuestiones en relación con la difusión de la ciudad en el territorio, la crisis de determinados espacios centrales, las dificultades para integrar nuevas actividades en la ciudad consolidada y las fracturas entre el planeamiento urbanístico y las realidades funcionales. En un contexto de interdependencias entre dinámicas urbanas y procesos territoriales en España, se afronta, por un lado, las relaciones entre dinámicas intraurbanas y sostenibilidad y, por otro, entre difusión territorial de la ciudad e insostenibilidad. Hay que afrontar la renovación del pensamiento urbano a partir de una nueva cultura de la ciudad y del territorio, apostando por adaptar la ciudad europea compacta a las necesidades actuales.*

*En referencia concreta a los centros históricos, se establecen las conexiones entre multifuncionalidad y recuperación urbana, apostando por estrategias de recuperación integrada que ajusten los ritmos entre los procesos económicos, los sociales y los urbanísticos, superando planteamientos meramente arquitectónicos y dando entrada a funciones emergentes como la turística y la cultural. También se plantea la necesidad de establecer conexiones más estrechas entre las políticas de recuperación urbana y la planificación estratégica, para así encontrar nuevos equilibrios entre las realidades físicas, las económicas, las sociales y las medioambientales.*

### Urban renewal: Functional dynamics and change

*To think of the city in strategic and sustainable forms implies placing it within the wider territory and identifying the key functional aspects of its internal dynamics. Dealing with the challenges of sustainability requires a serene synthesis between urban culture and territorial culture. In this context, some questions are set out in relation to the outward diffusion of the city into the territory beyond, the crisis of certain central spaces, the difficulties of integrating new activities in the consolidated city and the fractures between urban planning and the functional realities. In the context of interdependence between urban dynamics and territorial processes in Spain, the paper deals with the relationships firstly between intra-urban and sustainable dynamics and secondly between territorial diffusion of the city and unsustainability. It is necessary to confront the renewal of urban thought starting out from a new culture of the city and of the territory, backing an adaptation of the compact European city to current needs.*

*With specific reference to historic city centres, connections between urban multi-functionality and recovery are established, backing strategies of integrated recovery which adjust the rhythms between economic, social and planning processes, overcoming merely architectural approaches and permitting the emerging tourism and cultural functions. The need to establish more reduced connections between policies of urban recovery and strategic planning are addressed, in order to find a new balance between physical economic, social and environmental realities.*

### O. Introducción.

En el umbral del siglo XXI estamos ante la obligación de pensar la ciudad de una forma estratégica y global, visión que implica tanto insertarla en el territorio como identificar, allí hasta donde sea posible, las claves funcionales de su dinámica interna. **Una perspectiva global integradora** nos debería ayudar a entender temas centrales para la sostenibilidad urbana como son:

- \* Las nuevas funcionalidades de los centros históricos.
- \* Las relaciones y las interdependencias entre las diferentes partes de la ciudad.
- \* El protagonismo de las nuevas funcionalidades.
- \* El papel de la ciudad en la aglomeración y en el territorio.
- \* Los efectos medioambientales de la generalización del modelo de ciudad dispersa.

España, país de urbanización tardía y metropolitanización reciente, tiene un modelo urbano diferenciado de otros países de Europa occidental. La ciudad compacta tiene aún un importante peso y la crisis industrial y del modelo de desarrollo urbano, si bien han generado problemas, también ofrecen oportunidades. Nuestras ciudades ofrecen posibilidades en los espacios vacíos y obsoletos para "**nuevas centralidades**" que, si son de contenido mixto, pueden servir para la configuración de una nueva urbanidad.

Afrontar los retos de la sostenibilidad requiere de una síntesis serena que propicie una conexión más directa entre la cultura urbana y la cultura del territorio, prestando más atención a las dinámicas funcionales. En función de este planteamiento, voy a plantear algunas cuestiones en relación con la difusión de la ciudad en el territorio, el desdoblamiento espacial de las pequeñas y medianas ciudades, la crisis funcional de determinados espacios centrales, las dificultades para integrar nuevas funciones en la ciudad consolidada y acercarme a algunas de las fracturas entre el planeamiento urbanístico y las realidades funcionales.

## 1. Dinámica urbana y procesos territoriales.

En España, la verdadera explosión urbana tiene lugar a partir de los años cincuenta del presente siglo, y muy especialmente durante el periodo de 1960 a 1975, conocido como el "**boom desarrollista**". En 1981, el 65% de la población española ya vivía en municipios con más de 20.000 habitantes. En esta coyuntura, las ciudades tenían muchas dificultades para acoger a los ciudadanos y lo hacían en el marco de un modelo compacto, denso y con carencias urbanísticas de diversa naturaleza. En términos de sostenibilidad, se trataba de un modelo con grandes carencias.

A nivel territorial, se trata de un crecimiento muy desequilibrado que configura un sistema urbano con fuertes desajustes, congestión y macrocefalia en unos casos y ausencia de capacidad vertebradora en otros. En la actualidad, uno de cada dos españoles vive en una de las 18 áreas metropolitanas que sólo ocupan el 3,8% del territorio; uno de cada tres lo hace en una de las cinco áreas metropolitanas más importantes, Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla y Bilbao, que únicamente ocupan el 1,4% del territorio (**Serrano, 1993**).

El proceso de urbanización presenta diferencias pronunciadas entre las grandes, medianas y pequeñas ciudades, acentuándose los desequilibrios en la red urbana. También son muy acusados los contrastes regionales, frente a regiones urbanas, casos de Madrid o el País Vasco, nos encontramos con sistemas urbanos muy débiles como los de Castilla- La Mancha y Castilla y León.

Las grandes ciudades, no así sus regiones urbanas, conocerán a partir de 1970 una importante desaceleración en sus ritmos de crecimiento demográfico. En esta fase se inicia la ruptura con el modelo urbano compacto, propio de la civilización urbana mediterránea.

A partir de mediados de la década de los ochenta, una vez superada la crisis económica, se aceleran los ritmos de crecimiento espacial y tiene lugar una importante reorganización del espacio interno de la ciudad, la más importante desde los procesos de reforma interior de finales del siglo XIX y primeras décadas del XX. En estos años se acelera y generaliza, afectando también a

las pequeñas y medianas ciudades, la difusión de la ciudad en el territorio, se refuerzan los procesos de metropolitanización y se incrementan los consumos de suelo. En este proceso se agudizan los problemas de desarticulación de los tejidos urbanos supramunicipales y se acentúa la conflictividad territorial en el litoral y las zonas de montaña.

De una forma muy rápida, se produce una verdadera "**ruptura histórica**" con el modelo tradicional de ciudad compacta. Son los efectos de la nueva revolución tecnológica y del consumo, y nuestras ciudades más dinámicas conocerán procesos que las europeas habían tenido que afrontar en décadas anteriores. Hoy vivimos una coyuntura marcada por una profunda reorganización del espacio interno de la ciudad, a nivel funcional, social y morfológico. El cambio funcional aporta un buen número de claves explicativas y, sin embargo, la investigación urbana no le está prestando la debida atención.

La configuración de nuevas formas de crecimiento y tipologías de áreas urbanas como los espacios de ocio, las tecnópolis, las urbanizaciones cerradas o amuralladas, los subcentros periféricos, etc., plantea múltiples interrogantes sobre la sostenibilidad de las nuevas formas de organización del espacio urbano y son escasas las realizaciones.

En el momento de afrontar los grandes temas que conforman la evolución de las ciudades, conservación-protección frente a renovación, concentración (modelo de la ciudad europea) frente a dispersión (modelo norteamericano), multifuncionalidad frente a especialización o segregación frente a integración, es necesario tomar postura. Desde el punto de vista de la sostenibilidad, económica, social y medioambiental, no parece que las tendencias dominantes sean las más adecuadas.

### 1.1. Dinámicas intraurbanas y sostenibilidad.

El cambio de coyuntura económica y urbanística a partir de 1986 abrirá una nueva etapa donde se acentuarán las contradicciones. La expansión económica convive con la crisis social y el espacio interno de nuestras ciudades conoce los efectos de una coyuntura marcada por el

encarecimiento del precio del suelo y la revitalización de la inversión inmobiliaria. Entre los efectos más importantes de estos últimos años sobresalen:

\* Presión terciaria sobre los espacios centrales y aceleración de los procesos de vaciamiento poblacional.

\* Desarrollo de importantes operaciones urbanísticas en vacíos urbanos o espacios disfuncionales (Madrid, Barcelona, Bilbao, Sevilla, Córdoba, etc). Los resultados de estas operaciones no son siempre coincidentes con las previsiones, así en el Pasillo Verde Ferroviario de Madrid, frente a una voluntad de reforzamiento terciario, se impondrá una fuerte densificación residencial (**Brandis, D.; Del Rio, I. 1995**).

\* Reforzamiento de la movilidad demográfica intraurbana con procesos de expulsión en determinadas zonas centrales.

\* Aparición de nuevos ejes terciarios, generalmente en relación con las principales arterias viarias, y configuración de subcentros en las áreas metropolitanas.

\* Desindustrialización y pérdida de vitalidad en ciertas zonas centrales.

\* Reforzamientos de nuevos elementos de centralidad vinculados al ocio y la cultura, la llamada centralidad simbólico-cultural.

\* Colmatación o densificación residencial del espacio interno más cualificado o puesto en valor por operaciones urbanísticas.

\* Considerable incidencia de las políticas de "**recuperación urbana**" desarrolladas en los centros históricos.

En suma, han sido años de rápidos e importantes cambios donde se han planteado no pocas dificultades para adecuar la ciudad del pasado a las necesidades del tiempo presente. En términos de sostenibilidad, aún cuando haya problemas pendientes, se ha producido un proceso de recualificación que, en términos generales, ha hecho que las áreas centrales de nuestras ciudades sean más

sostenibles y habitables que a comienzos de los años ochenta.

## 1.2. Difusión territorial de la ciudad e insostenibilidad.

El contexto de crisis de comienzos de los ochenta y ante la necesidad de reequipar, recalificar y, en suma, terminar la ciudad existente, se descuidaron las necesidades de crecimiento y no se fué capaz, quizás por haber trabajado en exceso con el indicador demográfico, de preveer y evaluar las necesidades de suelo e infraestructuras para dar respuesta a la reorganización del sistema productivo, al déficit de viviendas, a la demanda de las actividades emergentes y a los nuevos comportamientos residenciales.

En realidad, España iba a entrar en una nueva fase del proceso de urbanización, marcado por la difusión de la ciudad en el territorio y el reforzamiento de los procesos de metropolitanización. Una vez superada la crisis económica, las ciudades españolas, tanto grandes como medianas y pequeñas, entrarán en etapa marcada por el contraste entre un débil incremento de la población y un crecimiento espacial realmente explosivo. Tienen lugar auténticos "**desdoblamientos espaciales**", especialmente en algunas pequeñas y medianas ciudades, y el consumo de suelo desbordará las previsiones más optimistas.

En este proceso de difusión territorial de la ciudad, algunos de los aspectos más significativos de los últimos años han sido los siguientes:

\* Consolidación de nuevas formas de ocupación residencial de carácter extensivo, en relación con nuevas estrategias inmobiliarias donde predominan unidades de producción más pequeñas (**Mas, 1996**).

\* Aparición, en relación con el nuevo marketing urbano y de la competitividad entre ciudades, de tecnópolis y parques temáticos.

\* Modernización y reordenación del sistema de infraestructuras viarias, ferroviarias, portuarias, aeroportuarias, intercambiadores, etc.

\* Desbordamiento de los municipios centrales de las áreas urbanas y reforzamiento de los fenómenos de metropolitanización (**López Trigal, et Al. 1996**).

\* Consolidación de nuevas áreas de centralidad y espacios terciarios en las periferias metropolitanas.

Las ciudades han roto barreras históricas, infraestructurales, sociales y también medioambientales, iniciando una "**carrera desbocada**", en ocasiones, que no está resultando nada fácil canalizar, algo imprescindible si queremos preservar las identidades de la ciudad europea y evitar costes insostenibles.

## 2. Nueva cultura urbana y retos de futuro.

Nuestras ciudades, enriquecidas por la herencias culturales del pasado y sometidas a un importante proceso de reorganización funcional, social y morfológico, se tienen que enfrentar a los retos de un futuro incierto. Las dificultades encontradas para dar respuestas a los problemas planteados refleja, por un lado, la crisis del saber y del pensamiento urbano y, por otro, la necesidad de una nueva cultura urbana. Esta nueva cultura urbana tiene que superar el entendimiento de la ciudad como una mera yuxtaposición de fragmentos morfológicos y, en el marco de una comprensión global de las interdependencias, afrontar el reto de construir la ciudad de la edad democrática (**Levy, 1996**).

### 2.1 Condicionantes, disfuncionalidades y oportunidades.

La década de los noventa viene marcada por la vuelta a una escala de reflexión más general sobre la ciudad y sobre su futuro. En esta reflexión se empiezan a constatar algunos hechos:

\* Las ciudades son grandes focos de innovación y recuperación económica, existiendo una fuerte competencia entre ellas.

\* Las desigualdades urbanas se han incrementado como consecuencia de la internacionalización de la economía.

\* En las grandes ciudades envejece la población, se refuerza la movilidad, disminuye el tamaño de los núcleos familiares, se reducen las horas de trabajo y aumenta el tiempo de ocio.

\* Profunda reorganización de la producción y de la distribución en relación con los cambios tecnológicos y de los sistemas de transporte.

\* Los problemas medioambientales se agudizan, tanto en la ciudad como al territorio circundante.

\* Las nuevas demandas implican una "**urbanización a dos velocidades**", acelerada en espacios de centralidad y lenta en espacios residuales periféricos.

\* Cambio tendencial sobre los modelos tradicionales de vivienda, con un avance de la preocupación por la casa y su entorno inmediato, y un descuido de ciertos aspectos urbanísticos.

\* Fuerte protagonismo de nuevos usos del espacio urbano como los relacionados con el turismo, el ocio y la cultura.

La necesidad de salida externa, en conexión con nuevas infraestructuras, ofrece la oportunidad de un mayor equilibrio entre los espacios centrales y los desarrollos periféricos. También se brindan oportunidades para que las ciudades medias refuercen su función reequilibradora y para la búsqueda del diálogo y la complementariedad entre el planeamiento urbanístico y la ordenación del territorio (**Laborde, 1996**).

Los cambios, ciertamente, son muchos y también lo son las disfuncionalidades. Entre estas disfuncionalidades tienen especial relevancia la crisis del espacio público, el malestar de las periferias y la cerrazón de las estructuras socioespaciales.

### 2.2. Algunos retos del planeamiento urbanístico.

Una realidad urbana dinámica y compleja, así como una posición crítica sobre la operatividad del planeamiento urbanístico, explican que los retos sean muchos y entre ellos podemos destacar:

\* Perseguir la complementariedad entre el urbanismo y la ordenación del territorio, ponderando adecuadamente el papel de la red urbana en los sistemas territoriales.

\* Superar las limitaciones de un planeamiento centrado excesivamente en lo local, para así poder afrontar el hecho metropolitano.

\* Seguir apostando por preservar y recuperar funcionalmente la ciudad heredada. Esta "**recuperación urbana**" requiere nuevas estrategias funcionales en relación con el ocio, la cultura, el turismo o la residencia (Troitiño, 1996).

\* Propiciar la aparición de subcentros para recuperar y dotar de identidades a las periferias, espacios sociales conflictivos donde se concentra el malestar social.

\* Recualificar los espacios turísticos y controlar la difusión territorial de la residencia secundaria.

\* Reordenar las infraestructuras y recuperar espacios obsoletos o "**traseras urbanas**" para subsanar déficit de calidad.

Los retos, tal como puede comprobarse, son muchos y el horizonte incierto pero, en este final de milenio, tenemos la responsabilidad de afrontar la renovación del pensamiento urbano en base a una nueva cultura de la ciudad y del territorio. La ciudad europea compacta, adaptada a las necesidades actuales, ofrece más oportunidades para garantizar un desarrollo urbano sostenible que la ciudad dispersa.

### 3. Centros históricos: multifuncionalidad y recuperación urbana

En el umbral del siglo XXI los centros históricos de nuestras ciudades, al igual que nuestra sociedad, se enfrentan a profundas mutaciones físicas, sociales, funcionales y ambientales. La ciudad, además de ser un paisaje cultural en expansión, donde el planeamiento se encuentra con dificultades para formalizar el crecimiento, es una realidad dinámica donde los problemas de reorganización del espacio heredado, reforma interior,

remodelación, rehabilitación, modernización, etc., han estado siempre presentes.

La ciudad, realidad viva y dinámica por excelencia, articula de forma diferente, a lo largo del tiempo y del espacio, los usos del suelo, las actividades económicas y la organización social. El conflicto y el juego de intereses que se plantea en relación con la apropiación del suelo es tanto más agudo cuanto más céntrica es la zona urbana que entra en litigio, y cuanto mayor es el tamaño de la ciudad a que pertenece.

Las áreas centrales de nuestras ciudades, donde se imbrican en mayor o menor medida la centralidad histórica, la económica, la cultural y la simbólica, constituyen espacios urbanos dinámicos y multifuncionales donde conviven en tensión permanente, la **tensión del cambio (Troitiño, 1992)**, funciones residenciales, comerciales, turístico-recreativas, culturales, administrativas, dotacionales y, en menor medida, artesano- fabriles.

Siempre que se produce un cambio socioeconómico de gran calado, este es el caso de la revolución de las nuevas tecnologías de la informática y de la telemática, hay que replantearse en nuevos términos la "**cuestión urbana**". Cuando esto no se hace o se busca **refugio en el proyecto**, tal como ocurrió en la segunda mitad de los ochenta, cabría preguntarse: **¿ no estaremos eludiendo problemas sociales y funcionales centrales ?**. Estos problemas son, entre otros, la inserción de los centros en las nuevas realidades urbanas, el control de la difusión de la ciudad en el territorio, la privatización de lo público o el cierre y el encastillamiento de las estructuras socioespaciales.

Los analistas de las ciudades, superando los planteamientos "**cientifistas**" de los años sesenta y comienzos de los setenta, estamos ante la obligación de pensar la ciudad del siglo XXI de una forma estratégica y global, visión que implica insertarla en el territorio e identificar, allí hasta donde sea posible, las claves de sus dinámicas y centralidades. Estas claves no están sólo en una proyección hacia el futuro de las tendencias del pasado, sino que es necesario tener una visión estratégica y perfilar modelos de actuación, imaginativos y flexibles, que permitan dar respuestas a las necesidades de una

realidad, los centros urbanos, cambiante a nivel socioeconómico y, por tanto, también en las formas de organización, ocupación y utilización del territorio urbano.

### 3.1. El significado y el valor de los centros históricos.

De la diversidad de usos y actividades que conviven en los centros históricos deriva una acusada complejidad funcional que enriquece la vida urbana y le da singularidad. Esta multifuncionalidad y su riqueza patrimonial son las señas de identidad de nuestras ciudades y las configuran, en palabras del urbanista francés Maurice Culot, en la principal aportación de la cultura europea. La riqueza de vida urbana configura a los centros urbanos como ámbitos privilegiados para las relaciones sociales, de ahí deriva que las centralidades cultural, simbólica y turística puedan ir ocupando el lugar que, en algunos casos, ha dejado la centralidad económica.

La conflictividad funcional deriva de la competencia entre los usos residenciales, comerciales, terciarios, dotacionales, etc, por el control de un suelo escaso y donde los usos más rentables en términos económicos, generalmente los terciarios, tienden a desplazar a los menos lucrativos como los residenciales, el pequeño comercio y los artesano-fábriles. La pérdida de vitalidad funcional de los centros históricos y la agudización de la problemática medioambiental guarda estrecha relación con la progresiva aceptación, sin la suficiente reflexión teórica y operativa, de un modelo de desarrollo urbano disperso y zonificado que resulta incompatible con un sistema de movilidad basado en el transporte colectivo, dado que en la ciudad difusa el individuo se convierte en una entidad difícilmente disociable del automóvil.

Nos encontramos ante la necesidad y el reto de producir un cambio sensible en el modelo crecimiento y de utilización del espacio urbano, ello requiere volver la vista hacia el modelo europeo de ciudad compacta y multifuncional. El logro de las "**ciudades sostenibles**" depende de la sensatez de los planificadores y de la habilidad de los gestores para invertir las tendencias actuales, mediante el impulso de la regeneración, recuperación funcional y revitalización de las tramas urbanas centrales de nuestras ciudades. Hay que apostar

con valentía por una recuperación integrada de nuestros centros urbanos, volviendo la vista a sus orígenes pero sin olvidar las necesidades actuales. El equilibrio entre el pasado y el presente debe presidir el diseño de las políticas urbanas innovadoras y guiar el sentido de las intervenciones.

La aplicación irreflexiva de los "**modelos funcionalistas**" y del "**urban renewal**" condujo a la destrucción de buena parte de los valores de nuestros centros históricos. Ahora la generalización del modelo territorial de ciudad dispersa, segunda fase de un mismo proceso, puede contribuir a una definitiva pérdida de identidad de nuestros centros y a la desaparición de un rico patrimonio cultural, pero también a la quiebra económica y funcional del modelo de ciudad apoyado en el automóvil.

### 3.2. La aproximación a la realidad de los centros urbanos.

Los procesos de cambio urbano son muy rápidos y resulta muy difícil ajustar los ritmos económicos y los urbanísticos. Aquí radica uno de los problemas centrales del planeamiento urbano y resulta frecuente el enfrentamiento entre flexibilidad y rigidez. En el momento de afrontar los grandes temas que conforman la evolución de las ciudades, conservación- protección frente a renovación, concentración (modelo de la ciudad europea) frente a dispersión (modelo de la ciudad norteamericana), multifuncionalidad frente a especialización o segregación frente a integración, es necesario conocer la lógica de los procesos urbanos, los mecanismos de la toma de decisiones y el papel de las fuerzas económicas, tanto internas como externas, así como sus cambiantes estrategias. La dinámica urbana es un fenómeno de interdependencias donde hay que evitar incurrir en explicaciones o lógicas simplificadoras.

Para acercarse a la problemática actual de los centros históricos es necesario hacerlo desde una perspectiva dinámica y funcional de carácter global e integradora que tenga presente las dimensiones temporales, espaciales, económicas, las sociales, las funcionales y, también, las medioambientales. El problema del centro histórico es más el resultado de interrelaciones mal resueltas que la mera yuxtaposición de problemas

sectoriales de vialidad, tráfico, vivienda, comercio tradicional, oficinas, contaminación, etc. . En este contexto, es necesario acercarse al análisis de los centros urbanos de nuestras ciudades con perspectiva temporal, tener una visión dinámica de la realidad urbana y valorar como recurso su patrimonio histórico cultural. Esta forma de ver y plantear el problema resulta fundamental para intentar encontrar soluciones adecuadas y eficientes a la naturaleza de los problemas planteados.

Los centros urbanos, sean funcionales, antiguos o históricos, deben considerarse como realidades urbanas vivas y partes fundamentales de nuestras ciudades, entendidas como realidades globales y no como una mera yuxtaposición de partes. Una realidad donde a lo largo del tiempo se han producido equilibrios y desajustes entre las estructuras morfológicas, las sociales y las funcionales. El problema actual del centro histórico debe situarse en la búsqueda de nuevos equilibrios que, siendo respetuosos con los valores urbanísticos, culturales, sociales y funcionales de la ciudad del pasado, den respuesta a los problemas y necesidades de nuestro tiempo. La recuperación de los centros históricos es una de las apuestas más sólidas que puede hoy puede hacerse en favor de una "**ciudad ecológica**" y de una "**ciudad sostenible**".

La dinámica actual de los centros históricos está en estrecha relación con los procesos de terciarización de las economías urbanas, el reforzamiento del terciario direccional y la irrupción masiva del automóvil. Los centros urbanos de nuestras ciudades conocen transformaciones radicales a nivel físico social y funcional. El ciclo actual viene caracterizado por una gran heterogeneidad y puede señalarse que la recuperación de los centros urbanos está aún en sus comienzos. El problema del centro urbano raramente se aborda de forma global y por ello se producen importantes desajustes entre las realidades físicas y las sociofuncionales.

### 3.3. Diversidad y multifuncionalidad de los centros urbanos.

La problemática de los centros históricos es compleja y tiene bastantes elementos comunes: deterioro físico, precarias condiciones de habitabilidad, pérdida de

vitalidad funcional, vaciamiento demográfico, degradación social, envejecimiento, infrautilización del espacio residencial, dificultades de accesibilidad y movilidad, precario nivel de dotaciones y servicios, crisis del comercio tradicional, etc.

La existencia de problemáticas comunes no implica que se deban generalizar los modelos de intervención pues, por un lado, existe una gran diversidad de centros urbanos y, por otro, son espacios muy heterogéneos a nivel interno. Las etiquetas de "**centro histórico**", "**ciudad antigua**", "**casco antiguo**" o "**centro urbano**" sólo sirven, con cierta frecuencia, para ocultar realidades sociales y funcionales de una extraordinaria complejidad.

Los procesos de ajuste entre realidades urbanísticas y sociofuncionales provocan conflictos de diversa naturaleza: las funciones terciarias amplían su presencia de forma significativa; la función fábril y artesanal va perdiendo protagonismo; la función residencial vive situaciones de signo diverso, de regresión en unos casos, los más frecuentes, y de recuperación en otros; el comercio tradicional se ve afectado negativamente por la pérdida de vitalidad residencial y por la competencia de las superficies comerciales periféricas. En algunos casos (Madrid, Barcelona, Sevilla, Bilbao ...), las grandes operaciones urbanísticas reflejan una voluntad explícita de reordenar y recalificar el espacio central de las ciudades; en otros (Salamanca, Cuenca, Toledo, Alcalá ...) se persigue recuperar el centro histórico.

Nuestros centros urbanos, aunque afectados por procesos de deterioro físico, social y funcional, son realidades urbanas muy diversas donde el reto de la recuperación urbana pasa por el mantenimiento de la multifuncionalidad, en el marco de la búsqueda de nuevos equilibrios entre realidades físicas, sociales y funcionales. En este marco, por lo que suponen tanto para los ciudadanos como para la promoción de un desarrollo económico equilibrado, la revitalización funcional y la mejora de la calidad de vida deberían constituir prioridades de la intervención y de la gestión de los centros urbanos.

Los centros históricos, una de las creaciones más brillantes de nuestra cultura, encierran un rico y diversificado patrimonio cultural cuya lectura,

recuperación y reutilización productiva, en el marco del reforzamiento de las centralidades turísticas, simbólicas y culturales, requiere planteamientos más amplios que los meramente arquitectónicos. Son conjuntos donde se relacionan variables múltiples: arquitectónicas, culturales, comerciales, residenciales, turísticas, etc. Esta imbricación de variables les da una especial singularidad patrimonial y medioambiental.

La revalorización de la historia y la mitificación del pasado y la conversión de los centros históricos en símbolos, en cuanto memoria colectiva de nuestra sociedad, les ha convertido en potentes focos de atracción turística y cultural. En este sentido, la lectura del patrimonio cultural como fuente de recursos y no sólo como de gasto, abre nuevas vías de acción a la hora de abordar las relaciones entre cultura, turismo y patrimonio arquitectónico y urbanístico.

Una estrategia verdaderamente innovadora de la recuperación de los centros históricos debe partir obligatoriamente de una concepción amplia del patrimonio cultural. El patrimonio cultural, entendido en sentido amplio, lejos de bloquear el desarrollo económico y social, es un poderoso aliado y de ahí que las perspectivas económicas y sociales que abre merezcan un lugar destacado en la elaboración de estrategias de protección. La consideración de los aspectos funcionales, o su pobre presencia, ayuda a explicar los débiles resultados de algunas políticas de recuperación urbana que han puesto un acento excesivo en las dimensiones meramente arquitectónicas.

Uno de los grandes desafíos que los centros históricos tendrán que afrontar en los próximos años será, sin duda, el de prepararse para la emergente funcionalidad turística y cultural. El turismo y la cultura son importantes fuentes de rentas y de empleo y las inversiones en infraestructuras, tanto turísticas como culturales, sirven para mejorar la calidad de vida y el clima comercial.

El turismo y la cultura ofrecen oportunidades nuevas a los centros históricos de nuestras ciudades. Entre ellas, dos son tan fundamentales como la recuperación del patrimonio urbanístico y el reforzamiento de la multifuncionalidad.

#### **4. Algunas consideraciones y reflexiones.**

La intervención en los centros históricos puede abordarse, y de hecho así ha sido, desde ángulos o dominantes diversos (morfológico, social, económico o urbanístico), de lo ocurrido en los últimos años se deduce que la recuperación sólo es eficaz cuando se aborda desde una perspectiva integradora, considerando a la ciudad como una realidad social dinámica. La protección y la recuperación de los centros históricos requiere una visión global de los problemas planteados, aquí radica una importante garantía en el momento de seleccionar las intervenciones puntuales.

El problema del centro histórico es una manifestación del cambio urbano y de los desequilibrios en el espacio interno de la ciudad. La crisis urbana actual y los cambios en el modelo urbano obligan a plantear en nuevos términos la funcionalidad de los centros históricos. Los problemas funcionales no pueden separarse de la intervención urbanística o arquitectónica, si es que realmente apostamos por una recuperación integrada. El aislamiento del problema del centro histórico, y su tratamiento al margen de los cambios en las estructuras urbanas, puede ser una de las limitaciones de las políticas de protección y recuperación de los centros históricos desarrolladas durante los últimos años.

La clave explicativa de los conflictos actuales debe buscarse en el análisis sistemático de los procesos de cambio, en el conocimiento de las respuestas que ante diversos problemas se han ido dando en los distintos momentos históricos y también en un acertado conocimiento de las demandas y necesidades actuales de nuestra sociedad. Recuperar el centro histórico requiere un esfuerzo de imaginación y de realismo, sólo así lograremos proteger su importante patrimonio cultural y que conserve un importante protagonismo en la vida de la ciudad.

El planeamiento especial, siendo una pieza fundamental de las políticas de recuperación al permitir crear el marco adecuado para abordar globalmente los problemas relacionados con la protección y con la recuperación, está teniendo dificultades operativas ante la prioridad asignada a las dimensiones físicas, la falta de recursos y la limitada capacidad de gestión de los ayuntamientos. La



vivienda continua siendo uno de los problemas pendientes de la recuperación de los cascos antiguos, dado que la rehabilitación, incluso cuando se aúnen voluntades de las diversas administraciones, tiene muchos obstáculos para desencadenar procesos de recualificación en los barrios populares en situación más crítica. Las políticas de patrimonio histórico siguen siendo de carácter pasivo, existiendo un claro bloqueo en las declaraciones de conjuntos históricos.

La primacía que, con excesiva frecuencia, se asigna a la intervención arquitectónica esta volviendo a plantear un falso problema, el del enfrentamiento entre plan y proyecto. El proyecto arquitectónico tiene un lenguaje propio y, ciertamente debe ser coherente con el momento histórico en el que se formula, pero al desarrollarse en un centro histórico tiene que prestar una atención especial al estudio de las interdependencias y a la integración funcional y paisajística en una realidad que también tiene su lenguaje, el lenguaje de un sitio o de un lugar que ha sido modelado por la historia y por la cultura. El olvido del lenguaje de sitio suele acarrear graves problemas y dificultades de integración de las nuevas arquitecturas.

Los resultados del ciclo recuperación urbana que se abrió en España a comienzos de los ochenta han sido, sin duda, menos satisfactorios de los esperados, esto no es obstáculo para reconocer que se ha realizado un esfuerzo importante y que la situación de un buen número de nuestros centros históricos, aún cuando tengan importantes problemas que resolver, es mucho más favorable que la existente a comienzos de la década de los ochenta. Un análisis comparativo en ciudades como Toledo, Cuenca, Santiago de Compostela, Vitoria, Gijón, Alcoy, Gerona, Barcelona, Alicante, Alcalá de Henares, Molina de Aragón o Salamanca puede servir para ejemplificar un proceso donde en una valoración general son más las luces que las sombras.

El carácter dinámico de las realidades urbanas y los cambios en las coyunturas urbanísticas, así como las dificultades financieras para instrumentalizar las políticas de protección y recuperación urbana, plantean la necesidad de establecer conexiones más estrechas entre las políticas de recuperación de los conjuntos históricos y el planeamiento estratégico. En suma, conectar más estrechamente las dimensiones urbanísticas, las

arquitectónicas, las económicas y las sociales. La aplicación a la recuperación de los centros históricos de los planteamientos de los City Center Management de algunas ciudades holandesas puede ser un camino para afrontar dificultades de gestión que actualmente están planteadas.

El entendimiento de los centros históricos como realidades urbanas vivas y dinámicas plantea un reto permanente, este no es otro que el de encontrar nuevos equilibrios entre las realidades físicas, las económicas y las sociales. En una coyuntura de rápidos y profundos cambios como la que nos ha tocado vivir, la protección y recuperación de realidades urbanas configuradas en coyunturas históricas con ritmos más lentos que los actuales es, sin duda, un reto difícil y requiere utilizar estratégicamente la oportunidades que ofrecen el turismo y la cultura para desencadenar nuevas dinámicas de cualificación y vitalización funcional.

## BIBLIOGRAFIA.

- AAVV(1996): Las ciudades españolas a finales del siglo XX. Coordinadores: Campesino, A.; Troitiño, M.A.; Campos, L.. Asociación de Geógrafos Españoles- Universidad de Castilla- La Mancha.
- AAVV (1997): II Jornadas de Geografía Urbana: Recuperación de Centros Históricos, Geografía de la Percepción y Planeamiento y Fachadas Urbanas marítimas y Fluviales.(Coords: Ramos,A.; Dávila,J.M.). A.G.E. Universidad de Alicante.
- AAVV(1997): El planeamiento urbano y estratégico. II Jornadas de Estudio y Debate Urbano. Coord: López Trigal, L. Universidad de León. León.
- AAVV (1999): Comercio, turismo y cambios funcionales en las ciudades españolas Patrimonio de la Humanidad. Coord: Campesino Fernández, A.J. Cámara de Comercio e Industria de Cáceres. Cáceres.
- Brandis,D.; Del Rio,I; Troitiño, M.A.(1993):"Caracterización y problemática actual de los usos del suelo del área central de Madrid". ERIA, 31, pp.109-123.
- Brandis, D.; Del Rio, I.(1995): "las grandes operaciones de transformación urbana. El Pasillo Verde Ferroviario de Madrid". ERIA, 37, pp. 113-128.
- Comisión de las Comunidades Europeas (1996): European Sustainable Cities. Bruselas.
- Charrié, J.P.(Dtor)(1996): Villes en Projet(s). Centre d'Etude des Espaces Urbains- Université Bordeaux III. Editions de la Maison des Sciences de l'Homme d'Aquitaine. Bordeaux.
- Dominguez Rodriguez, R. (Coord. 1999): La ciudad. Tamaño y crecimiento. Departamento de Geografía Universidad de Málaga/ Asociación de Geógrafos Españoles. Málaga.
- Ferrer Regales, M.(Coord)(1992): Cambios urbanos y políticas territoriales. EUNSA. Pamplona.

- García Marchante, J.; Troitiño Vinuesa, M.A.(1998): Vivir las ciudades históricas: recuperación integrada y dinámicas funcionales. Universidad de Castilla- La Mancha. Cuenca.
- Hall, P.(1996): Ciudades del Mañana. Historia del Urbanismo en el Siglo XX. Ediciones del Serbal. Barcelona.
- Levy, J.P.(1987): Centres villes en mutation. CNRS. Paris.
- Laborde, P.(1996): "Dinámica de las ciudades medias y su papel de reequilibrio territorial". En Ciudad y Alfoz. Director L. López Trigal. Universidad de León. Pp. 11-24.
- López Trigal, L.(Director)(1996): Ciudad y Alfoz. Jornadas de Estudio y Debate Urbanos. Universidad de León.
- Levy, A.(1996): " Crise et disfonctionnements de la ville de l'age démocratique. L'urbanisme en question". En Villes en projet(s). Pp. 191-199.
- Mas Hernandez, R.(1996): " La promoción inmueble en España(1846-1995)". Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales, 107-108, pp. 241-269.
- Rubio Díaz, A.(1999): La ciudad actual como objeto de reflexión y análisis. En: la Ciudad. Tamaño y Crecimiento. Universidad de Málaga/A.G.E. Págs 455-469.
- Serrano Rodriguez, A.(1993): "Urbanismo del siglo XXI: Problemas previsibles y líneas de actuación recomendables". Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales, 95-96, pp. 15-40.
- Terán Troyano, F.de (1996): "Evolución del planeamiento urbanístico ( 1846-1996)". Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales, 107-108, pp. 167-184.
- Troitiño Vinuesa, M.A.(1992): Cascos antiguos y centros históricos: problemas, políticas y dinámicas urbanas. MOPT. Madrid.
- Troitiño Vinuesa, M.A.(1995):" Multifuncionalidad y dinamismo en los centros urbanos". En AAVV: Accesibilidad y Calidad Ambiental. MOPTMA. Madrid. pp 127-133.
- Troitiño Vinuesa, M.A.(1996): " La protección y la recuperación de los centros históricos en España: un reto difícil de las políticas urbanas". En: Portugal-España: Ordenación Territorial del Suroeste Comunitario. VII Coloquio Ibérico de Geografía. Universidad de Extremadura. Pp. 367-377.
- Troitiño Vinuesa, M.A.(1997): " Impactos Socioculturales y Funcionales del Turismo". IV Symposium Internacional: Turismo y Ciudades Patrimonio Mundial: Desafíos y Oportunidades. Organización de Ciudades Patrimonio Mundial. Evora (Portugal).
- Troitiño Vinuesa, M.A.(1997): " La dinámica de las ciudades y los retos del planeamiento urbanístico". En: El planeamiento urbano y Estratégico. II Jornadas de estudio y debate urbano. Universidad de León. León, pp 25-40.
- Troitiño Vinuesa, M.A. (1998): " Turismo y desarrollo sostenible en ciudades históricas". ERÍA, 47, pp 209-210.
- Vegara Gómez, A.(1993): " Cultura urbana y cultura del territorio. Los retos del urbanismo en el siglo XXI". Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales, 95-96, pp. 245-256.
- Vinuesa Angulo, J.(1996): "Dinámica de la población urbana en España". Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales, 107-108, pp. 185-216.

\* *Doctor en Ciencias del Arte, UH*

*Doctor en Planeamiento Regional y Urbano, UFRJ.*

*Profesor Catedrático de Geografía Humana Universidad Complutense de Madrid*

*\*\*El texto proviene de una conferencia impartida en el Curso de Postgrado*

*"Teorías y formas de intervención urbanística", Colegio de Arquitectos de Aragón (2000)*

