

REHABILITAR CASCOS HISTÓRICOS. LOS PARADIGMAS DE VITORIA Y SALAMANCA

David Senabre López

Doctor en Geografía. Salamanca

REHABILITAR CASCOS HISTÓRICOS. LOS PARADIGMAS DE VITORIA Y SALAMANCA



David Senabre López

Doctor en Geografía. Salamanca

DOS PROTOTIPOS DE LA REHABILITACIÓN: VITORIA Y SALAMANCA

En la joven historia de la rehabilitación urbana de España, los casos de Vitoria y Salamanca, ocupan un lugar preeminente en la teoría de la conservación integral (aunque corresponden a dimensiones y tipologías de Centros Históricos distintas, con funciones y actividades también poco parejas), porque ambos proyectos fueron modélicos en sus aspectos teóricos primarios, cada uno según la orientación de sus objetivos, y porque supusieron, en cierta forma, la vanguardia para otros muchos posteriores e incluso para algunos coetáneos, en sus revisiones consecuentes. Vitoria se correspondería con lo que podríamos definir como un Plan Especial de rehabilitación, de carácter *integrador*, queriendo subrayar con este calificativo que, además de las habituales pautas arquitectónicas que se habían habituado a desarrollar en la rehabilitación de las ciudades históricas, deberían incluirse otras soluciones capaces de resolver los problemas sociales, económicos y de integración. La tipificación del Plan de Salamanca sería de *protección y reforma interior*, claramente influido por las nuevas ideas acerca de la rehabilitación en España desde 1980. Se barajaban los principios de recuperación del pasado, en contraposición al carácter renovador a ciegas del desarrollismo de las dos últimas décadas, aplicando el concepto de *protección* al conjunto de la estructura urbana, con una clara intención de futura pervivencia social. Ambas ciudades comenzaban sus periplos en el campo de la rehabilitación en fecha relativamente temprana y pareja, aunque las vicisitudes administrativas de los trámites terminarían por alejarlas un tanto. Vitoria aprobaba su *Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Centro Medieval de Vitoria Gasteiz* (PERICEMEVI) el 18 de marzo de 1988, tras el encargo inicial, el 26 de noviembre de 1982 y la conclusión definitiva por parte del equipo técnico, el 31 de octubre de 1985. Por su parte, Salamanca asumía el encargo del *Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Recinto Universitario y Zona Histórico-Artística* (PEPRIRUZHA) a partir de febrero de 1980, basándose en los informes procedentes del M.O.P.U., donde el Ministerio informaba al ayuntamiento de su pretensión para poner en marcha la «Operación Piloto» que determinaría la rehabilitación del entorno histórico. El 24 de diciembre de ese mismo año se adjudicaba por concurso público. El 13 de febrero de 1982 se presentó el Avance. El 26 de marzo de 1983 se aprueba inicialmente, y el 17 de septiembre de 1984 de manera definitiva.



El estudio de los espacios geográficos urbanos afectados por ambos procesos de reforma indicaría que Vitoria y Salamanca eran y son, cada una, representativas de ciertos aspectos específicos y singulares que existen en según qué ciudades españolas que han llegado, hasta el momento en que se plantean las nuevas políticas de rehabilitación, con la fortuna de contener núcleos históricos fundacionales de notable peso específico respecto al resto de la ciudad. La superficie afectada por ambos planes es muy distinta y éste es un dato no exento de interés posterior. El PERICEMEVI abarca un área de 26,20 ha y el PEPRIRUZHA, 86 ha, la superficie más extensa de todos los planes de re-

habilitación emprendidos desde entonces. Del mismo modo, la singularidad de ambos conjuntos marcaba notables diferencias entre las características generales previas del entorno de uno y otro, antes de efectuar los estudios de diagnóstico pertinentes. En síntesis, la definición específica de ambos cascos históricos, atendiendo al conjunto de la trama y de las actividades preponderantes, indicaba cómo el Casco Histórico de Vitoria, un ejemplo de plano medieval casi excepcional en el patrimonio urbano español, había llegado con un grado muy elevado de permanencia tanto en la morfología de su trazado como en la estructura residencial de medianeras, siguiendo un modelo gótico de lotes en profundidad. Podría decirse que hasta el siglo XX se heredaban intactas la mayor parte de las estructuras habitables entre los siglos XV y XIX, concediendo y reforzando precisamente esta homogeneidad el valor intrínseco de la ciudad histórica como conjunto. De hecho el porcentaje de las edificaciones consideradas como inadecuadas dentro del casco almendrado vitoriano no superaba el 17 %, lo cual significaba que el resto demostraba estar adaptado ambientalmente. Otra cosa sería el grado de deterioro. La ordenación medieval heredada, siguiendo la línea descrita por Caro Baroja, «corresponde a un criterio muy geométrico, pero similar en cuanto al sociológico, porque la figura elíptica contiene, en lo más alto, entre dos iglesias, la calle principal de los nobles. En posiciones más bajas, y a cada lado, calles comerciales y artesanales. En lo más bajo, la judería, y, en los arrabales, los labradores» (Caro, 1966, 162). Por el contrario, el polimorfismo es mucho más acentuado en el caso de Salamanca. Una ciudad que hasta finales del siglo XVIII hereda, en condiciones extraordinarias de conservación, un patrimonio monumental muy rico, especialmente de los siglos XIII-XVIII, y una actividad cultural de primera magnitud, la universitaria, que acentúa la diversidad social y la especialización funcional y que mitiga en parte la escasa capacidad de la ciudad para generar una actividad comercial distinta. El tránsito de los siglos termina por dividir la funcionalidad urbana dentro del amplio perímetro medieval intramuros en cuatro centros históricos o sectores cardinales (núcleos de las Catedrales, la Vaguada, la Plaza Mayor y el Convento de San Esteban). La unidad de superposiciones históricas se rompe en el transcurso del fatídico siglo XIX, que desmenuza y fracciona el patrimonio, destruye por completo el sector occidental y relega la actividad universitaria a un estado catatónico. El polimorfismo y la especialización uni-



versitaria se vuelven contra la propia ciudad que permanece aletargada hasta la segunda década del siglo XX. Los niveles de destrucción de estructura, morfología y parcelario son muy acentuados, relegando a los monumentos propiamente dichos a posiciones aisladas, una vez perdida su relación de colindancia con la trama tradicional. A pesar de todo, el conjunto delimitado no pierde su valor excepcional.

Algunos otros datos contribuyen a precisar las realidades encontradas. Los referidos a la estructura de la población y la vivienda perfilan mejor las características de ambos espacios sometidos a rehabilitación. Vitoria partía con 12.442 residentes dentro del área, en 1981, y Salamanca con alrededor de 7.000. En 1986, las cifras en Vitoria habían descendido a 9.331 residentes y en 1995 se había recuperado ligeramente hasta los 9.557 (teniendo prevista una población teórica para ese año de 11.573 habitantes); en Salamanca, en cambio, se aproximaban a los 12.000 (la proyección era de 13.000), aunque sólo 2.000 son hoy antiguos residentes. Las tasas de ocupación de la población eran parejas, 27 % y 26 %, respectivamente, mientras que los niveles de paro eran superiores en Vitoria -17 %- a Salamanca -5,5 %-. En cuanto a los rasgos más sobresalientes de la edificación, el número de edificios afectados en Vitoria era de 4.370 y el número de viviendas, de 4.149, de las cuales el 56 % estaban con ocupación plena, el 41 % parcialmente ocupadas y el 3 % vacías. En el caso de Salamanca los guarismos por los mismos conceptos eran de 1.141 edificios y 2.810 viviendas, de las que el 20 % estaban infrautilizadas y el 15 %, vacías. El estado de la edificación era peor en Vitoria -sólo un 18 % de las viviendas se encontraban en buenas condiciones, frente al 44 % salmantino-, y un 82 % necesitaba de intervención -frente al 48,6 % de Salamanca-. El régimen de tenencia en la vivienda vitoriana era del 32 % en propiedad y el 40 % en arrendamiento, con un 20 % vacías, mientras que en Salamanca el 45 % era de propiedad y el 55 %, en alquiler. Como dato significativo se puede añadir que, en el caso salmantino, la propiedad universitaria supone el 12 % de la superficie total, la religiosa el 20 %, mientras que el municipio apenas llega a ser propietario del 1 %.

Con respecto a los condicionamientos científicos y técnicos, las ideas hipotéticas y las pautas esenciales sobre las que ambas ciudades basaron el desarrollo posterior de sus ejecuciones rehabilitadoras en tan singulares centros históricos, se puede decir que coincidieron al recoger muchas pautas ya aplicadas en Italia y Francia con anterioridad, y que, dependiendo de la singularidad y particularidades de una y otra ciudad, su consideración podía ser viable y de actualidad. En primer lugar, los criterios básicos de la rehabilitación de Vitoria mediante la aplicación del PERICEMEVI se fundamentaron en la definición previa del objeto primario de la *Rehabilitación Integrada*, según la definición establecida: «El conjunto de las actuaciones coherentes y programadas, destinadas a potenciar los valores urbanísticos, edificatorios, ambientales, socioeconómicos y funcionales de determinados sectores urbanos, con la finalidad de mejorar la calidad de vida de la población residente mediante medidas encaminadas a la mejora de las condiciones del soporte urbano y edificado existente, a la elevación de los niveles de habitabilidad y usos y a la dotación de los equipamientos comunitarios, servicios y espacios libres de uso público posibles y necesarios» (Medina, 2000, p. 4). Bajo estas premisas se fijó la siguiente relación de postulados: preservar los valores históricos y morfológicos de la zona; elevar la calidad de vida de los habitantes y las condiciones de habitabilidad de las edificaciones según estándares actuales, manteniendo la morfología urbana y renovando las infraestructuras; garantizar la permanencia de la población para evitar el fenómeno de sustitución del segmento social por otro de mayor capacidad económica; corregir los desequilibrios en dotación de equipamientos; revitalizar las actividades económicas asociadas y potenciar la instalación de nuevas actividades económicas, creando zonas preferentes y estratégicas, sin efectos negativos o desequilibradores para el resto; favorecer la elevación del espectro social de la población residente; or-

ganizar el tráfico peatonal y motorizado, reduciendo la demanda, eliminando enlaces y definiendo un sistema de aparcamientos interiores y exteriores; mejorar la imagen urbana, y conseguir la viabilidad económica de las actuaciones de rehabilitación, siendo el auténtico motor de la rehabilitación los propios habitantes y la iniciativa privada, lo que confiere a la iniciativa pública un carácter subsidiario.

Por su parte, los presupuestos sobre los que se sustenta y desarrolla el PEPRIRUZHA, con matices, son muy similares, y se basaron primero en el diagnóstico de los problemas advertidos previamente y segundo, en la aplicación del concepto específico de *Reutilización*. En palabras de su responsable: «El Plan Especial parte de la necesidad de reconciliar los principios de conservación con los de funcionalidad y habitabilidad de la estructura de la edificación. Se acepta como principio básico que el cambio es inevitable en cuanto a demanda de nuevos usos, la necesidad de adecuación de la trama para dotar de accesibilidad y aparcamiento y la necesidad de reconvertir las características de la edificación antigua para alcanzar los servicios mínimos, que aseguren los estándares de habitabilidad que demandan los actuales y potenciales usuarios. El concepto de conservación se aplica desde un principio de reutilización, que conlleva inevitablemente, adaptaciones, ajustes y modificaciones en la componente espacial de la estructura. Con este planteamiento el Plan Especial pretende adecuar el entorno a la función cambiante, cumpliendo el papel de controlar y dirigir el cambio necesario» (Contreras, 1993, p. 139). Las acciones específicas en ese marco de la revitalización se pueden resumir en los siguientes: proteger y revitalizar la actividad residencial, mediante un control de los niveles de competencia e integración con otros usos, tratando de fijar, mediante medidas de reestructuración, la población históricamente residente, recuperando, además, como áreas residenciales y de actividad económica aquellas históricamente degradadas y vacantes; remodelar la trama existente, con acciones muy localizadas de reforma; modificar las tendencias de renovación del parque de viviendas, sustituyendo la edificación carente de valor; mejorar las condiciones de vida, las dotaciones de equipamientos y servicios de infraestructuras básicas; mantener las instituciones y sus actividades representativas y rehabilitar edificios de valor, poniéndolos en uso con actividades institucionales; impedir la segregación patrimonial del suelo; restringir la implantación de actividades productivas inadecuadas por competencia, uso o condiciones medioambientales; flexibilizar la implantación de actividades comerciales apropiadas, como complemento de la rehabilitación; mejorar la accesibilidad general, estudiando nuevas jerarquías de la estructura viaria, capaces de integrar y canalizar el tráfico; favorecer la peatonalización; reducir los conflictos peatón-automóvil y monumento-automóvil, siempre desde una perspectiva de impacto medio-ambiental, muy al uso en la sensibilidad europea del momento.

Los grados de intervención en Vitoria desarrollan en el Plan conceptos y formas de ejecución variadas siguiendo una adaptación singular a cada caso. En este sentido se habla de restauraciones científicas y conservadoras, reformas conservadoras y adaptadoras que buscan la consolidación, sustituciones, demoliciones, reformas con mantenimiento de elementos singulares, reformas completas en las que no se prescribe obligación de mantenimiento, reformas con eliminación de elementos inadecuados y reformas adaptadoras. También se incluyen acciones de intervención sustitutiva, demoliciones, reedificación, ampliación (medida novedosa, sin duda, basada en la pretensión de aumentar la superficie construida, bien en altura -más habitual- o bien en planta, con la adición de otros lotes, hasta cierto límite), consolidación y conservación, y ornato. Por su parte, en el Plan de Salamanca se establece un Catálogo de la Edificación y Elementos Urbanos (520 edificios), siguiendo los preceptos novedosos de la anterior Ley del Suelo mediante la intercalación de esa figura, con un claro signo más conservacionista que de mera protección, a la vista de cuáles eran las prioridades de rentabilidad final del Plan. En este sentido se

prevén diferentes niveles: protección de carácter monumental (edificios declarados y no declarados), protección integral (edificios de los siglos XVI-XVII), protección estructural (de fachadas y otros elementos como patios, escaleras, artesonados, etc, incluso de arquitecturas domésticas donde no se conserva la fachada), protección ambiental (donde el valor del edificio lo da la situación y relación con el entorno) con cuatro categorías, dada la complejidad de situaciones en cuanto al tratamiento de las fachadas (fachada formalizada para conservar, fachada con desequilibrio de alturas con las colindantes, arquitectura popular, y elementos arquitectónicos en plantas bajas). Finalmente se definen unos tipos de obra, aplicables según el nivel de protección de que se trate, atendiendo a la relación anterior: consolidación, conservación, restauración, reforma, reestructuración de cubiertas, reestructuración, adición de plantas y obra nueva con conservación de elementos.

Las aportaciones más interesantes de ambos planes se centran en los sistemas de gestión para el control y ejecución de los objetivos planteados. En el caso vitoriano se optó por constituir por la Corporación local una Sociedad Anónima, llamada «Departamento del Centro Histórico, S.A.», con capital íntegramente municipal y con el objeto social de promover y desarrollar cualquier actuación referida a recuperar de forma integral el área medieval, y reglada bajo las disposiciones ordenadoras de las Sociedades Anónimas. Con el tiempo se ha modificado el nombre y se ha pasado a llamar «Agencia Municipal de Renovación Urbana y Vivienda, S.A.». Todas las acciones principales como la planificación y normativa, la renovación de infraestructuras, el desarrollo de los espacios libres, el equipamiento comunitario, la salvaguarda del patrimonio, la implantación de actividades productivas y el estímulo para crear actividades ciudadanas han seguido teniendo un carácter público, si bien en los apartados destinados a la rehabilitación de viviendas, los agentes públicos intervienen de manera directa o indirecta, según la capacidad existente para generar programas de actuación rehabilitadora que sean propios de la iniciativa privada o exclusivos de la misma Agencia Municipal. La financiación de las intervenciones públicas se realiza de forma íntegra a partir de los recursos de la Agencia y los ajenos del Gobierno Vasco y la Diputación Foral. La inversión pública sobre los programas privados se efectúa mediante una vía doble: por una parte, la financiación a fondo perdido y por otra, la concesión de créditos blandos, según la composición familiar, la capacidad económica y el montante económico final. La redacción y gestión posterior del PEPRIRUZHA se encuadró dentro del marco político iniciado por la Dirección General de Acción Territorial y Urbanismo, a partir de diciembre de 1979, con el Programa de Operaciones Piloto de Actuación Conjunta en Áreas Urbanas y Asentamientos Rurales, y siguió después con las Áreas de Rehabilitación Integrada (R.D. 2.329/1983), mediante las que se quería estimular «la coordinación de las actuaciones de las Administraciones Públicas y el fomento de la iniciativa privada, dirigidas a rehabilitar de forma integrada los conjuntos urbanos y áreas rurales de interés arquitectónico, histórico-artístico, cultural, ambiental o social». La «Operación Piloto» aplicada en Salamanca terminó promoviendo un convenio institucional, rubricado el 13 de enero de 1984, y este hecho supuso la coordinación difícil pero necesaria de casi veinte organismos distintos que debían repartirse la ejecución de 50 acciones diferentes: la Dirección General de Acción Territorial y Urbanismo, la Dirección General de Carreteras, la Dirección General de Obras Hidráulicas, la Dirección General del Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda, la Dirección General de Bellas Artes y Archivos, la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Castilla y León, el alcalde, el presidente de la Diputación y el Rector de la Universidad de Salamanca, entre otros. El consenso institucional ha funcionado muy bien durante los quince años, reforzado paralelamente por el diseño recurrente de un sistema de ayudas municipales a fondo perdido para rehabilitación (en principio 125.000, 300.000 y 1.000.000 ptas), coordinado por la sección del centro histórico, con ejecución limitada al año de concesión, y compatible con la solicitud de otro tipo de subvenciones

o créditos para la rehabilitación, Hasta 1994 la inversión por este concepto se aproximaba a los 60 millones. Transcurridos quince años, el conjunto de las inversiones inyectadas ha sido muy considerable. En el PERICEMEVI, los balances más recientes arrojan una cifra global de 15.062.333.216 ptas., entre 1983 y diciembre de 1999, entre la inversión pública y privada. Solo en Programas de Promoción Pública de Viviendas asciende a 2.770.000 de ptas., mientras que la inversión final para el mismo periodo, por parte de la iniciativa privada ascendió a 4.000.000 de ptas. En el PEPRIRUZHA, se han construido 1.582 viviendas, hasta 1997, y si sumamos las de nueva planta y las acciones de rehabilitación y reestructuración, para el periodo 1984-1992, resultan 1.811, todas dentro del Casco Antiguo. La inversión global se acerca a los 20.000 millones.

DESVIACIONES TEÓRICAS ACTUALES DEL CONCEPTO Y EL MODELO

Tres lustros que coinciden con el final del siglo XX, es el espacio temporal aproximado durante el cual se han desarrollado en España las políticas encaminadas a rehabilitar los Cascos Históricos. Quince años son más que suficientes para plantearse, desde una óptica reflexiva un tanto distinta de la meramente técnica, si los resultados de esta actividad desenfrenada, donde se han conjugado todo tipo de medios teóricos, técnicos y económicos para poner los centros históricos de nuevo en valor -por primera vez de forma integral-, son los adecuados y previstos (si es que alguna previsión de peso había), y sirven para dirigir, de manera prudente y equilibrada, la residencia, la variedad de actividades económicas y la conjugación formal de dos maneras de vivir las ciudades que hoy son diferentes y no siempre complementarias: la de aquellos que las hospedan, enraizados con el patrimonio como un hecho más de sus vidas, y la de aquellos otros que las visitan, atraídos por los nuevos reclamos del llamado «turismo cultural», por oposición al turismo de «sol y playa». En el año 1989 los acuerdos generales de las comisiones de expertos en rehabilitación de Cascos Históricos abogaban por una conceptualización de partida donde se defendía una política de rehabilitación integral, que aunaba la salvaguarda de los valores históricos, culturales, económicos y sociales. Este planteamiento pretendía ir más allá de la mera intervención para construir viviendas y más bien sugería re-elaborar la «sustancia espirituosa» del espacio histórico, entonces perdida y, en el mejor de los casos, aletargada, defendiendo para ello los cauces de la gestión coordinada entre instituciones. La conjugación de conceptos históricamente disonantes como urbanismo y vivienda, con otros entonces nuevos en esos lares, como el régimen competencial en sus distintos escalafones, el refuerzo autonómico de las nuevas Comunidades o los recursos *marshallianos* de los Fondos Estructurales europeos, parecía algo razonable, aunque de una complejidad evidente. El planteamiento holístico de la rehabilitación integral necesitaba, para llegar a buen puerto en este oneroso reparto de cargas y beneficios, nuevas líneas de financiación, a fondo perdido, donde el peso específico de las acciones proviniera de los Organismos públicos de diverso rango institucional, dado el endeudamiento histórico de las Corporaciones locales. La pesada maquinaria de la rehabilitación en España terminaría por madurar con rapidez, mediante el complemento específico de las asignaciones de los distintos programas de ayuda existentes dentro de las líneas de desarrollo prioritario de la CEE.

Tras quince años de apabullante actividad, donde el urbanismo de la rehabilitación se asemeja en su gestión a la banca más sofisticada y capaz, cabe formular algunas cuestiones de principio, al observar diversos resultados de tan importante actuación en el sensible espacio morfológico de los llamados Centros Históricos. Con un bagaje que es suficiente en experiencias, ejemplos concretos y variedad de situaciones, tal vez sería un momento adecuado el actual, en un fin de siglo de vorágine donde la razón pau-

sada no tiene espacio, para formular algunas reflexiones sobre el horizonte de funcionalidad que se ha otorgado a los nuevos barrios que fueron históricos (valga la paradoja). La moda del tratamiento de los sectores tradicionales como centros temáticos urbanos monoculturales tiene a pesar de la euforia inicial, unos límites más rígidos que plásticos y las tensiones económicas y socio-culturales que han surgido tras las reformas parecen encaminar el uso de los mismos a formas de explotación terciaria que terminarán por reducir a mero fachadismo berlangiano las ciudades que fueron, alterando y arrasando definitivamente el espíritu que primero se quiso proteger y diluyendo la tradición de funciones. Con respecto al marco de la discusión teórica sobre la rehabilitación de los Centros Históricos, convendría también dudar e interrogarse, en el análisis de los resultados, acerca de cuál ha sido el concepto de espacio urbano histórico usado: si el de una pieza más de la ciudad, perfectamente imbricada con sus particularidades; si el de una isla immaculada de referencias culturales para enseñar y, en consonancia con esta duda, cuáles han sido los grados de articulación racional que se le han otorgado y cuál su función específica. Si la hubiera, entonces estaríamos alterando el principio histórico básico de su creación, basado en la multiplicidad de actividades yuxtapuestas.

Podríamos preguntarnos si se están rehabilitado los Conjuntos Históricos para contrarrestar su degradación multisectorial, pensando con prioridad en su articulación social futura con la ciudad que conformaron históricamente después o, por el contrario, esta idea primigenia e italianizante sólo se mantuvo al comienzo en los planes-estandarte de la rehabilitación en España, y ha ido variando sustancialmente en ellos y en el resto de los incorporados más tarde en esta barahúnda, buscando ganar imágenes de excepcionalidad, como reclamo económico. ¿En qué momento del breve pero intenso e ingente desarrollo teórico y práctico de la rehabilitación del patrimonio histórico urbano en España se ha producido esta preocupante desviación del concepto primario? ¿En qué instante de la maduración técnica que supuso la aplicación de Planes de Protección y Reforma durante diez años, la ciudad histórica rehabilitada comenzó a desvestirse del ropaje histórico de la sociabilidad, vivida por grupos humanos, que renovaban en cada etapa histórica la trama urbana de estos recintos, y cuándo ha interrumpido el núcleo histórico su capacidad de legar para las generaciones futuras un motivo ejemplar y representativo de nuestra sociedad que no sea el mero del turismo? De nuevo la ciudad dibuja con trazos tenues pero constantes, como acerada expresión moderna y esencial de lo humano, cuáles son las tendencias que marcan los momentos económicos y sociales, con una capacidad asombrosa para plasmarlos de forma fidedigna. De manera cíclica las sociedades que se consideran más desarrolladas buscan elementos de referencia donde acomodar o concentrar gran parte de las expectativas que ellos generan, y los centros monumentales e históricos, abandonados, olvidados y segregados por completo, se han convertido ¡qué ironía!, ayudados por diversos hitos legislativos específicos, clasificaciones y *podia* internacionales de excepcionalidad, en modelos de una supuesta y real exquisitez, expresión ulterior de las sociedades más avanzadas. Volcarse en lo antiguo, analizar las posibilidades de rehabilitación integral, insuflar aires nuevos en los vetustos y agónicos espacios de amalgama monumental y artística era una actividad, novedosa por completo, que revestía de cierto nivel a aquellas ciudades y a sus gestores. Se asistía en foros académicos y técnicos sobre los Recintos Históricos a sesudos y científicos estudios de análisis y diagnóstico que trataban, en esencia, de recuperar esa porción de espacio central para el uso actual de la ciudad moderna, anhelante, a veces de forma absurda, de espacios de periferia. En este dilema de la rehabilitación el valor de la ciudad histórica se reforzó aún más en contraposición con el resto del espacio urbano que no lo era, desde el momento en que el Estado, las Autonomías y la propia Comunidad Europea apoyaron estos planeamientos generales, mediante políticas específicas e incentivos de todo tipo que permitían arreglar los entornos con solera, rehabilitar los contenedores y abrir líneas de financiación,

básicas para fijar intervenciones, con plazos medios, como mínimo de una década. Comenzaba a ser atractiva esta actividad.

Al mismo tiempo que se ejecutaban, con mayor o menor fortuna, estos planes específicos de rehabilitación integral o parcial, según casos, en la sociedad española surgían nuevos conceptos más elaborados, sobre viejas ideas tardo-franquistas, aplicadas desde la Ley 197/1963, de 28 de diciembre, sobre *Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional*, elaborada por el Ministerio de Información y Turismo, que trataban de descubrir a los ojos de propios y foráneos la sublimidad de lo particular, referida al descanso, las vacaciones y el empleo del tiempo libre -llamado luego ocio-, para reforzar una nueva imagen aperturista, de modernidad, de una España que empezaba a desviar la práctica costera y solariega, de indudable éxito y de aterradoras consecuencias para nuestras costas, hacia otros espacios interiores, ignotos para tantos. En esencia, el planteamiento de antaño ha terminado siendo el mismo que venimos exponiendo hoy para el caso de la rehabilitación histórica: explotar hasta sus últimas consecuencias una idea, en forma de producto económico, que es capaz de concitar la atención social y financiera, y que en el caso del turismo terminó por transformarse en el filón que hoy equilibra con sus importantes ingresos para la balanza de España. La organización del ocio hacia los espacios litorales no permitió entonces imaginar que en cuestión de dos décadas parte de esos ciudadanos, ávidos del descanso, modificarían sus pautas de conducta y comenzarían a sentir curiosidad hacia el patrimonio histórico de villas y ciudades.

La desviación del modelo previsto en la rehabilitación de pueblos y ciudades y la vulnerabilidad actual de los nuevos entornos históricos recuperados radica, esencialmente, en la falta de previsión por parte de los técnicos (porque era imposible hacerlo desde su cometido y con sus instrumentos, desde luego), del efecto que supondría realzar y relanzar unos espacios que dejaban de estar degradados, para dejarlos en los brazos del opaco mercado del suelo de las ciudades, pero también a disposición de los nuevos conceptos de la cultura, el ocio y el «turismo cultural» (extraña composición semántica ésta, que pretende hacer distinguos de tono peyorativo por exclusión con el otro turismo costero, al que tal vez, y en consonancia, deberíamos tildar, a partir de ahora, como turismo adocenado, vulgar, ramplón o plebeyo). Tal y como son, se entienden y actúan todos estos factores que concitan altas concentraciones humanas renovando de manera continuada el hábito de visitar, con calendarios de movilidad cada vez más flexibles, la situación no se puede considerar como un tema menor o baladí. Las acciones técnicas, los *modi operandi*, los principios y medidas de la rehabilitación, en definitiva, eran eminentemente locales, se circunscribían a estructuras urbanas que por ser señeras se hallaban perfectamente definidas sobre el trazo del plano de conjunto y admitían mejor su aislamiento del resto para reforzar el concepto de unidad de «lo histórico frente a lo que no lo es». Los planes de rehabilitación han sabido resolver problemas de morfología, estructura, estética, tráfico, aparcamientos, rehabilitación y adaptación de edificios monumentales. Han adecuado actividades comerciales nuevas. Han solventado los pies forzados de algunas actividades específicas como las docentes, en el caso de Santiago y Salamanca. Todos con mayor o menor acierto. Sin embargo, en general, han fracasado en el vínculo más importante, en la esencia del concepto de la rehabilitación integral. Los grupos vecinales autóctonos deben permanecer, sin ser sustituidos por otros con niveles de renta muy altos, que les permiten soportar precios irrealistas de 350.000 ptas/m², de media. Son unos costes de pura especulación. ¿Era previsible que el microcosmos social que da sentido hoy a un núcleo histórico rehabilitado transforme este espacio en elitista? ¿Era esto lo que se pretendía?

BIBLIOGRAFÍA

- ÁLVAREZ MORA, A. (2000): «La cuestión de los Centros Históricos. Generaciones de Planes y Políticas Urbanísticas recientes». En *Cursos sobre el Patrimonio Histórico* (Iglesias Gil, ed). Actas de los XI *Cursos Monográficos sobre el Patrimonio Histórico*. (En Prensa). Reinosa, Santander.
- CAMPESINO FERNÁNDEZ, A.-J. (Coord.) (1999): *Comercio, Turismo y Cambios Funcionales en las Ciudades Españolas, Patrimonio de la Humanidad*. 284 p. Cámara oficial de Comercio e Industria de Cáceres, Cáceres.
- CAMPESINO FERNÁNDEZ, A.-J.(2000): «Las nuevas posibilidades económicas del Centro Histórico». En *Cursos sobre el Patrimonio Histórico* (Iglesias Gil, ed). Actas de los XI *Cursos Monográficos sobre el Patrimonio Histórico*. (En Prensa). Reinosa, Santander.
- CARO BAROJA, J. (1966): *La ciudad y el campo*. Hombres, hechos e ideas. 1ª edición. 225 pp. Ed. Alfaguara. Madrid-Barcelona.
- CASTILLO OREJA, M. Á. (Edit) (2000): *Ciudades históricas: conservación y desarrollo*. 229 pp. Fundación Argentaria-Visor Distribuciones, Madrid.
- CLEMENTE CUBILLAS, E. (1999): «Proyecto y realidad en la recuperación urbana del Barrio Antiguo de Salamanca». En Actas del XVI *Congreso de Geógrafos Españoles. El Territorio y su imagen*. Pp. 987-996. A.G.E. y el Departamento de Geografía de la Universidad de Málaga. Vol. II. Málaga.
- CONTRERAS GAYOSO, F. (1987): *Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Recinto Universitario y Zona Histórico-Artística*. 270 pp. I.T.U.R. Ed. Centro de Publicaciones del M.O.P.U.. Salamanca.
- CONTRERAS GAYOSO, F. (1993): *Recuperación del Casco Histórico de Salamanca*. En *Actas del Congreso Internacional de Urbanismo y Conservación de Ciudades Patrimonio de la Humanidad (Cáceres, 1992)* Pp. 133-146. C.O.A.EX. Asamblea de Extremadura. Mérida, Badajoz.
- GARCÍA MARCHANTE, J. S. y TROITIÑO VINUESA, M. A. (Coords.) (1998): *Vivir las ciudades históricas: Recuperación Integrada y Dinámica Funcional*. 267 p. Fundación “La Caixa”, Ediciones de la Universidad de Castilla-La Mancha, Cuenca.
- MEDINA GONZÁLEZ, P. (2000): «Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Medieval de Vitoria Gasteiz y la experiencia de su desarrollo». En *Cursos sobre el Patrimonio Histórico* (Iglesias Gil, ed). Actas de los XI *Cursos Monográficos sobre el Patrimonio Histórico*. (En Prensa). Reinosa, Santander.
- SENABRE LÓPEZ, D. (1993): «El efecto de la actividad rehabilitadora en Salamanca». En *Actas del Congreso Internacional de Urbanismo y Conservación de Ciudades Patrimonio de la Humanidad (Cáceres, 1992)* Pp. 325-334. C.O.A.EX. Asamblea de Extremadura. Mérida, Badajoz.
- TROITIÑO VINUESA, M. Á. (1992): *Cascos antiguos y centros históricos: problemas, políticas y dinámicas urbanas*. M.O.P.T., Madrid, 1992.
- VV.AA. (1995): *Pasado y presente. 10 años de gestión. Rehabilitación Integrada del Centro Medieval de Vitoria Gasteiz*. 320 pp. Ed. Agencia Municipal de Renovación Urbana y Vivienda, S.A., Departamento de Centro Histórico. Excmo. Ayuntamiento de Vitoria.