

RENOVACIÓN O REHABILITACIÓN: POLÍTICAS DE INTERVENCIÓN EN CENTROS HISTÓRICOS DE LA PROVINCIA DE ALICANTE

JUAN MANUEL DÁVILA LINARES

ANTONIO RAMOS HIDALGO

GABINO PONCE HERRERO

Instituto Universitario de Geografía

Universidad de Alicante

Negocio, utopía o necesidad social son tres puntos de vista de un mismo proceso. Esta década finisecular, junto con la anterior, han contemplado una eclosión, en ocasiones aplicada, muchas veces teórica-propositiva, de leyes, planes y proyectos, dirigidos a recuperar nuestra herencia urbana más singular. La ordenación y reordenación de áreas urbanas centrales, en especial aquellas con reconocido valor, son pieza clave en las políticas de intervención urbanística de Ayuntamientos y entidades regionales con competencias transmitidas.

Desde 1983 la legislación al respecto es amplia y variada en nuestro ordenamiento jurídico estatal y autonómico. No obstante, el elevado coste económico que supone la intervención integrada sobre el conjunto de un centro histórico sobrepasa casi siempre la capacidad financiera de las corporaciones locales (todavía hoy sin apoyo económico representativo de la inversión privada). Ello condiciona necesariamente la iniciativa municipal, extensible tan sólo para obras de mejora puntual sobre aspectos concretos de esa recuperación integrada -infraestructuras, fachadas, mobiliario, etc.-. Mientras, los Planes Especiales de conjunto guardan riguroso turno de espera en los anaqueles de las Consejerías autonómicas competentes al acecho de mínimas consignaciones presupuestarias. Sobrepasados estos trámites, las inevitables consecuencias de los vaivenes temporales

de la composición política de Ayuntamientos y Consejerías, retrasa, cuando no interfiere, proyectos de intervención planeados.

La Comunidad Valenciana tiene transferidas competencias en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio. En virtud de ello a lo largo de esta última década ha auspiciado en algún caso actuaciones “estrella”, complementando en otras intervenciones municipales de distinta índole. Casi siempre la labor municipal ha sido responsable única de la recuperación de su centro histórico. Ejemplo conocido de intervención autonómica es sin duda el Plan A.R.A. (Arquitectura y Rehabilitación) de Alcoy. Otras dos ciudades, Alicante y Villajoyosa, sirven para ilustrar actuaciones compartidas entre el organismo autonómico y el local, y buen número de municipios provinciales actúan como gestores últimos de la recuperación de su patrimonio singular edificado: Benisa, Altea, Villena, Orihuela, Cocentaina y Elda, entre otros.

Sin olvidar la gran diversidad de tipos, estructuras y patologías que presentan los centros históricos de buen número de ciudades alicantinas, se aprecia una clara división entre centros históricos de ciudades litorales, volcadas hacia actividades terciarias, y centros históricos de ciudades interiores en las que las dinámicas industriales son predominantes. Otra cuestión es el de la conveniencia o acierto a la hora de adoptar en cada caso la mejor solución para recuperar esos espacios, emblemáticos aunque casi siempre degradados. Factores como falta de sensibilidad, desidia o, en sentido opuesto, interés por perpetuar en el acervo edilicio local una obra municipal hollan, con frecuencia, esos valiosos núcleos centrales. Una vez más, negocio, utopía o necesidad social, son pretextos que se entremezclan, en distinta proporción, en este tipo de actuaciones.

LAS INERCIAS HISTÓRICAS Y LA REHABILITACIÓN COMO ESTANDARTE

El Plan A.R.A. de Alcoy surgió como actuación piloto de recuperación integral de un centro histórico con total financiación autonómica. Las razones de la elección fueron varias. Un espacio central delimitado fácilmente abarcable para una intervención integral como la que se pretendía; la tradición histórica de ciudad obrera por excelencia, de donde recuperar para el común un código ideológico hereditario fácilmente asimilable por el partido político en el gobierno; y su carácter de eslabón urbano que enlazase por el interior las capitales provinciales de Alicante y Valencia.

El centro histórico delimitado se dividió en cinco pequeñas áreas de intervención puntual, a desarrollar mediante planes-proyecto concebidos cada uno de ellos de manera singular. El espacio restante fue objeto de ordenación a partir de un Plan Especial redactado por el propio Ayuntamiento. La aplicación práctica de los planes-proyecto, encargados a prestigiosos estudios de arquitectos nacionales e internacionales, han corrido suerte desigual. De ellos tan sólo en un caso las obras están próximas a su terminación, mientras que en los demás la falta de consignaciones presupuestarias (el presupuesto inicial superaba los 11.000 millones de pesetas) o el agotamiento de las concedidas en principio, impiden año tras año su ejecución.

Los loables objetivos que se marcó el Ayuntamiento y el Gobierno autonómico no



Figura 1

Croquis del estado actual de la ladera del Barranco de Barxell, sobre la muralla del recinto medieval de Alcoi. Fuente: COPUT, ARA, pp. 10-11.

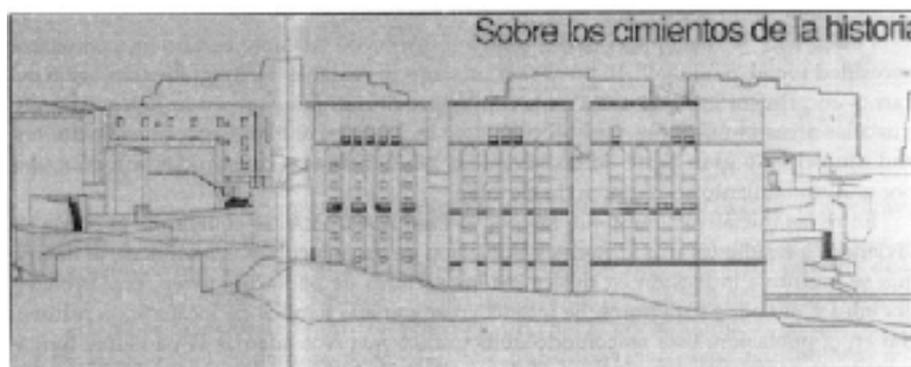


Figura 2

Propuesta del Plan ARA para la misma ladera del Barranco de Barxell, con un nuevo tratamiento de volúmenes para renovar la escena urbana. Fuente: COPUT, ARA, pp. 10-11.

han conseguido mejorar la calidad de vida de las áreas acotadas por el Plan A.R.A. Es cierto que se ha avanzado en infraestructura, pero siguen sin construirse o rehabilitarse viviendas en número suficiente, con lo que carecen de sentido actuaciones en mobiliario, ajardinado o servicios. La situación es tal que después de seis años no se ha logrado, no y a sólo atraer población al centro histórico, sino tampoco crear una conciencia mínima entre los ciudadanos para considerar a ese centro como posible lugar de destino residencial. Las barriadas periféricas siguen siendo, por tanto, la salida lógica de las estrategias de búsqueda y selección de residencia de la población.

Si bien la actuación de “choque” pretendida en Alcoy no ha conseguido sus objetivos de recuperación integral, pese a significativas realizaciones, un plan más comedido, con menores inversiones y ambiciones, como en el vigente en el centro histórico de Alicante, está consiguiendo lentamente modificar de forma sensible el aspecto, la aceptación y las pautas de utilización ciudadana de su centro histórico en sentido positivo.

LA CAPITAL: REHABILITACIÓN Y RENOVACIÓN PARA MEJORAR LA ESTÉTICA URBANA Y COMO FIN SOCIAL

Alicante está interviniendo en su centro histórico desde 1993 mediante el denominado Plan R.A.C.H.A. (Rehabilitación y Arquitectura del Centro Histórico de Alicante). La coordinación autonómica y municipal en la financiación y gestión de los proyectos facilitaron, mientras fue posible, realidades visibles en la zona. Mediante un Plan Especial se han abordado tareas de mejora de infraestructura, rehabilitación de edificios singulares y de viviendas, y construcción de viviendas de nueva planta, además de la consiguiente intervención en ajardinamiento, mobiliario y servicios. Con todo, el cambio de titularidad política en el gobierno de la Generalitat Valenciana y unos nuevos puntos de vista han introducido cierta zozobra en el desarrollo del Plan.

Pese a ello, la rehabilitación del centro histórico de Alicante es una incuestionable necesidad social, pero también puede ser un negocio rentable. La magnífica situación del barrio, en primera línea de costa en la capital provincial, puede reportar jugosos beneficios a las arcas municipales: casi todo el suelo incluido en el Plan Especial es de titularidad municipal y gran parte de las viviendas rehabilitadas o construidas son ofertadas por el Ayuntamiento en régimen de alquiler.

Entre las iniciativas emprendidas por el Plan RACHA se contempla la oferta de viviendas a residentes tradicionales y población de bajos recursos económicos, al tiempo que se incentiva la fijación en determinados sectores de población joven, profesionales liberales y titulados superiores. Se intenta crear con ello hábitos de localización residencial en la población. Este reacomodo demográfico favorece además la paulatina limitación de la excesiva y, en cierta medida, molesta monoespecialización del barrio para actividades terciarias, sobre todo lúdicas y de ocio, de difícil compaginación con el uso residencial.

El Plan (con un presupuesto de 9.400 millones de pesetas) se encontraba en una fase óptima de ejecución, con 68 viviendas construidas de nueva planta y 52 edificios rehabilitados (sobre todo fachadas) y ya adjudicados a sus nuevos inquilinos y otros 56 en fase de ejecución. Así también, algunos edificios emblemáticos, como el Museo de la Asegurada, el Palacio de Gravina y el Archivo Municipal, han sido rehabilitados. Complementariamente, obras en infraestructuras, pavimentación, alumbrado, dotación de mobiliario y ajardinado son ya realidad.

No obstante, una de las mayores trabas a las que está sujeta la ordenación urbanística y territorial en nuestro País está comenzando a hacer mella en el desarrollo del citado Plan RACHA: los cambios de titularidad política en los organismos encargados de gestionar

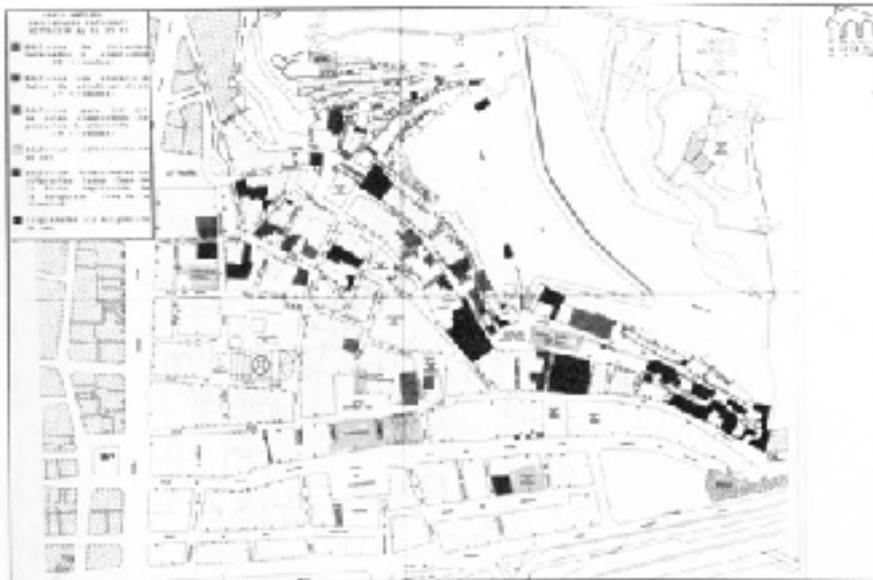


Figura 3

Edificios y viviendas en el centro histórico de Alicante del Patronato Municipal de la vivienda, en diferente fase de ejecución. 1994.

los recursos económicos autonómicos y, en consecuencia, de decidir prioridades. Desde los últimos comicios municipales las inversiones se han detenido y, consiguientemente, también las actuaciones. Obras urgentes como la rehabilitación de la fachada de la Iglesia de Santa María o de la Plaza del Carmen se han detenido, acelerándose en ambos casos su deterioro. En este caso, un Plan Especial también con un innegable beneficio social se demora peligrosamente por diferencias de criterio político a la hora de dar prioridad a las actuaciones.

Por ello, y por lo dicho para Alcoy, se desprende la necesidad de separar en lo posible la necesaria ordenación de los espacios urbanos de los vaivenes corporativos. En este sentido, parece más adecuado elaborar planes comedidos y con presupuestos ajustados asumibles en el transcurso de una legislatura.

LA REHABILITACIÓN COMO ATRACTIVO TURÍSTICO

Por otro lado, dos municipios litorales pueden servir de ejemplo de intervención en centros históricos como atractivo turístico complementario y de cualificación espacial, tanto para usos residenciales como de gestión (Ayuntamiento, dependencias municipales, etc.).



Figura 4

Recuperación del centro histórico de Villajoyosa, en un claro proceso de recualificación de la oferta turística. 1994.

Villajoyosa ha mejorado radicalmente su fisonomía en los últimos tres años. Su cerco de murallas, imagen típica de la ciudad, ceñido por el Río Amadorio en su desembocadura, actúa ahora además como significativo reclamo turístico. Ejemplo de ciudad fundamentalmente industrial, ha sabido recuperar su centro tradicional y ofertarlo como reclamo eficaz, a unos consumidores que en la Costa Blanca ya buscan algo más que sol y playa, en un claro proceso de recualificación de la oferta turística en paralelo a la puesta en valor de sus recursos naturales.

El Plan Especial del centro histórico de Villajoyosa, cofinanciado por la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports (C.O.P.U.T.) y el Ayuntamiento, ha rehabilitado el cingulo de murallas, así como la red de infraestructuras básicas de amplias zonas del recinto, un número todavía reducido de viviendas y ha acomodado el antiguo edificio consistorial para albergar de nuevo en él actividades de gestión municipal que obliguen a la población a frecuentar esta zona de la ciudad. Uso administrativo abandonando cuando el Ayuntamiento pasó a ocupar el edificio de nueva planta que hoy tiene en el área urbana de más reciente construcción.

Quedan todavía algunas cuestiones por resolver, como la erradicación de ciertos focos de población marginal que ocupan infraviviendas en la parte baja del centro histórico. No obstante, es indudable que las modestas pretensiones de partida adoptadas en

Villajoyosa han facilitado en cierta medida que buena parte del proyecto inicial se haya llevado a cabo. La feliz ejecución de ese plan de rehabilitación, además de dar solución a una necesidad social, está facilitando que el propio Ayuntamiento, y con él del conjunto de la población, se beneficie del “negocio” que supone poder ofertar como un atractivo turístico más su centro histórico convenientemente recuperado.

En el mismo sentido podemos hablar de Benisa, población también litoral y volcada hacia el turismo, sobre todo de tipo residencial. La recuperación de su centro histórico, de iniciativa municipal en gran parte, fue iniciativa pionera en la Provincia en este tipo de actuaciones urbanísticas. Hoy puede ponerse como ejemplo de logro en este aspecto, y de factor de cualificación dentro de su oferta turística.

La mejora en infraestructuras básicas, pavimentado, iluminación, etc., la reforma y adecuación de fachadas y una ocupación residencial completa, han reactivado el centro de la ciudad hasta el punto de convertirse en zona codiciada, no sólo por la población autóctona sino también por extranjeros, que la eligen como lugar definitivo de residencia.

En la Comunidad Valenciana está despertando afortunadamente un deseo claro por ofertar el patrimonio edificado como elemento cultural y de cualificación turística, complementaria a la solución “sol y playa” en municipios litorales, y junto al medio natural, en municipios interiores.

De lo dicho se desprende que tras el interés por recuperar los centros históricos en los municipios con marcada especialización terciaria, subyace un interés económico claro: “re-activar” el atractivo turístico del municipio, o bien ponerlo en valor como producto definido, singular y siempre complementario del atractivo de los recursos naturales.

EL LASTRE DE LOS CENTROS HISTÓRICOS EN LAS CIUDADES DE INTERIOR

Desprovistos de este interés subyacente, los centros históricos de las ciudades industrializadas del interior han padecido peor suerte en general. En muchos casos han sido víctimas de la piqueta indiscriminada que llevó a demoler con lamentable facilidad edificios y manzanas enteras en consonancia con la extendida consideración de hacer “más funcional y moderna” la ciudad y su centro, proceso especialmente significado en Elche durante los años 1960 y 1970.

No se trata, empero, de una política pasada. El *Plan Especial de Mejoras Urbanas* elaborado en 1985 para el centro histórico de Elda, pese a que en la redacción insiste en los conceptos de rehabilitación, en la práctica aboga por la renovación del espacio urbano con nuevos parámetros urbanísticos, que conllevan la ampliación y rectificación del callejero, la demolición de los edificios y su sustitución por otros nuevos. Todo ello acompañado con la introducción de zonas verdes, aparcamientos y otros equipamientos como medidas eficaces para evitar el despoblamiento del barrio y favorecer su ocupación. En fin, se plantea la sustitución de un centro histórico por un “nuevo” barrio antiguo, diseñado para conseguir un “determinado clima” urbano, en el que la construcción de una moderna Plaza Mayor con soportales, absolutamente ajena a la arquitectura



Figura 5

Estructura general propuesta para el centro histórico de Elda, recogida en el P.E.M.U. Destaca la ampliación de las secciones de la calle, la rectificación de sus trazados y la incorporación de arbolado y zonas ajardinadas, como propuestas de mejoras de la escena urbana, en detrimento de la imagen de centro histórico.



Figura 6

La renovación de la escena urbana en Elda conlleva el arrasamiento del centro histórico y su sustitución por otro reinventado, acorde con las funciones y exigencias de una dinámica ciudad industrial.

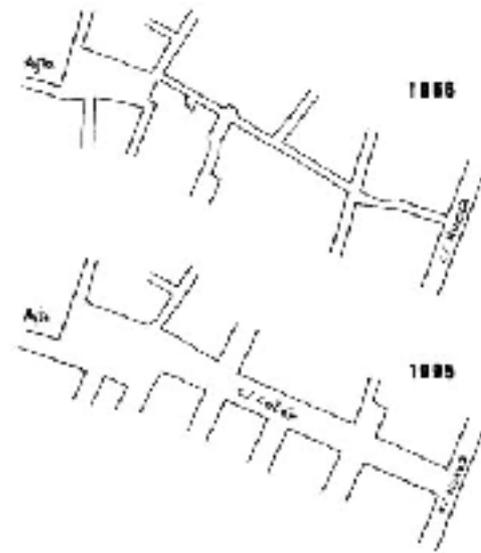


Figura 7

Transformación del callejero en el centro histórico de Elda mediante un espectacular proceso de renovación.



Figura 8

El nuevo urbanismo de la C/ Colón en Elda va acompañado de una nueva arquitectura.

y urbanismo preexistente, e incluso a la tradición urbana valenciana, se ha convertido en la pieza emblemática del nuevo urbanismo para un espacio viejo.

En definitiva, desprovisto del atractivo turístico y sin grandes elementos singulares de valor patrimonial, el centro histórico de Elda es contemplado como un espacio viejo, deteriorado, susceptible de ser aprovechado por su renta de situación -en el corazón de la ciudad- para engrosar el parque inmobiliario de la ciudad, bien que recreando un entorno casticista.

Por último, debemos ilustrar este trabajo con otro ejemplo de actuación sobre el centro histórico singular que provoca entre el común sentimientos cuanto menos de indignación. Se trata del municipio de Villena, municipio de interior, en la autovía Alicante-Madrid.

En otros municipios industriales de menor rango los centros históricos languidecen, abandonados por la población autóctona y olvidados por los planes municipales de urbanismo. Cuando la topografía lo permite, son invadidos por actuaciones urbanísticas propias de ensanches. No obstante, cuando el callejero antiguo se encarama por una ladera dificultando los procesos de absorción, los centros históricos entran en dinámicas de segregación funcional, residencial y social. En no pocos casos en esos centros históricos se han instalado colectivos marginales, que aprovechan los bajos precios de las viviendas y de los alquileres, o simplemente ocupan circunstancialmente esas viviendas. El desarraigo, unido a la escasez de recursos de los moradores y a la incuria de los responsables municipales, agravan los procesos de deterioro.

En general, los centros históricos de esos municipios se ven escasamente protegidos por la normativa urbanística. En algunos casos esa protección alcanza tan solo a trazar un perímetro y disponer unas cuantas exigencias de tipo estético en el empleo de materiales de construcción, sentidas como un agravio por los vecinos y no siempre respetadas; en ocasiones se elabora incluso un catálogo de edificios protegibles que, sin embargo, acaban siendo víctimas del abandono y la ruina física. En la mayor parte de los casos, sin embargo, los centros históricos son abandonados a su suerte.

CONCLUSIONES

En la provincia de Alicante se comprueba la existencia de diferentes políticas y actitudes respecto a los centros históricos de acuerdo con el diferente interés económico que suscitan y los fines perseguidos. En este sentido, *grosso modo* distinguimos en primer lugar entre centros históricos de municipios litorales, municipios industriales y municipios menores. En los primeros, los litorales, tenidos como soporte de la cualificación y mejora de la oferta turística del municipio, sus centros históricos son atendidos y rehabilitados manteniendo en lo posible la escena urbana tradicional, fachadas, ambientes y estructura vial.

En municipios industriales con capacidad para abordar la ejecución de Planes Especiales de rehabilitación, se opta por la renovación e integración funcional, con recreación de la escena urbana siguiendo esquemas arquitectónicos casticistas.

En municipios menores, sin capacidad para gestionar Planes Especiales de rehabilitación, es común a menudo el abandono de estas áreas singulares, bien que trazando medidas de conservación sobre el papel, que no llegan a ser verdaderamente efectivas; en otros casos ese área central queda absorbida por el crecimiento endógeno de la propia ciudad, mediante la colmatación de solares y la sustitución de edificios en ruinas.

Un caso singular en la provincia de Alicante es sin duda el del centro histórico de Orihuela. Ciudad monumental por excelencia es también ejemplo claro de deterioro y ruina de un patrimonio edificado de reconocido valor. Una parca rehabilitación que se justifica con excesiva simpleza, a veces desde la propia Administración, en los precarios recursos económicos de los dos principales dueños de ese patrimonio: la Iglesia y antiguas familias nobiliarias. Ningún otro ejemplo evidencia con mayor claridad que éste la dejadez en que puede sumirse un centro histórico valioso cuando existen de por medio competencias de gestión mal entendidas, o quizás un nulo deseo de llegar a acuerdos concretos si ello significa consensuar posiciones tradicionalmente antagónicas.

Una segunda conclusión general hace referencia a la necesidad manifiesta de ajustar los objetivos de la rehabilitación a plazos de ejecución concretos y presupuestos reales asumibles por la corporación municipal correspondiente. El desfase entre ambos términos ha facilitado, por ejemplo, la demora y escasa efectividad en la ejecución del Plan ARA en Alcoy, por ser un Plan ambicioso en exceso. Sin embargo, en Alicante, Villajoyosa y Benisa, la asunción de objetivos paulatinos, mucho más asequibles en presupuesto económico y tiempo, ha resuelto la rehabilitación en cada caso con mayores dosis de efectividad.

En definitiva, la recuperación de las áreas centrales de buen número de ciudades alicantinas puede ser rentable, tanto desde el punto de vista social, como patrimonial y económico. Es aconsejable, en cualquier caso, acompañar deseos con posibilidad real, y posponer en ocasiones consignas políticas, de la naturaleza que sean, frente a las necesidades generales de la población.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AA.VV. (1990), *Rehabilitación de cascos históricos*, Granada, Dip. Prov., 179 pp.
- AYTO. ALICANTE (1992), *Plan de rehabilitación y arquitectura del centro histórico de Alicante*, Alicante, Ayto. Alicante, s/p.
- AYTO. ELDA, (1985), *Plan Especial de Mejoras Urbanas. Casco antiguo*, Ayto. Elda, s/p.
- BOHIGAS, O., (1986), *Reconstrucción de Barcelona*, Madrid, MOPU, 201 pp.
- CAMPESINO FERNÁNDEZ, A. J., (1986), "Revalorización funcional de los centros históricos españoles", *Estudios sobre espacios urbanos*, Madrid, MOPU-ITU, Casa de Velázquez, pp. 91-103.
- CAMPESINO FERNÁNDEZ, A. J., (1989) "La rehabilitación integrada de los centros históricos: el reto urbanístico de finales de los ochenta", *Investigaciones geográficas*, Alicante, Inst. Univ. Geografía, Universidad de Alicante, pp. 7-17.

- CONSELLERÍA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORT, (1991), *Programa de revitalización urbana de Alcoi*, Valencia, COPUT, 32 pp.
- DÁVILA LINARES, J. M., (1987), "Alcoy, ejemplo de centro histórico muerto", *X Congreso Nacional de Geografía*, Zaragoza, AGE, vol. II, pp. 527-536.
- DÁVILA LINARES, J. M., "La regeneración del medio ambiente urbano en el centro histórico de Alcoy", *Cuadernos de urbanismo*, n.º 2, Alicante, Universidad de Alicante, pp. 115-133.
- DÁVILA LINARES, J.M., (1993), *Alcoy: Desarrollo urbano y planeamiento*, Alicante, Universidad de Alicante, 198 pp.
- EZQUIAGA DOMÍNGUEZ, J. M., (1986), "Madrid entre la operación derribo y la rehabilitación del centro", *Ciudad y territorio*, n.º 70, Madrid, IEAL, pp. 83-114.
- GARCÍA BELLIDO, J., (1974), "El Plan General de Ordenación Urbana de Elche", *Ciudad y territorio*, n.º 3, Madrid, IEAL.
- LÓPEZ JAÉN, J., (1990), "Los centros históricos españoles, entre la realidad y la legalidad", *Urbanismo*, n.º 9, Madrid, COAM, pp. 14-24.
- MOPU (1986), *Planeamiento especial y rehabilitación urbana*, Madrid, ITUR, 168 pp.
- MOPU (1990), *La política de rehabilitación urbana en España. Evolución, experiencias y efectos*, Madrid, 172 pp.
- NAVARRO SEGURA, M. I., (1988), "La validez de una política de defensa de los centros históricos: los aspectos legales y de ordenación", *Ciudad y territorio*, n.º 77, Madrid, INAP, pp. 51-57.
- POL, F. (coord.) (1988), *Arquitectura y urbanismo en las ciudades históricas*, Madrid, UIMP-MOPU, 150 pp.
- RAMOSHIDALGO, A., (1984), *Evolución urbana de Alicante*, Alicante, Inst. J. Gil-Albert, 323 pp.
- RAMOS HIDALGO, A., (1987), "Degradación y planeamiento en el centro histórico de la ciudad de Alicante", *V Congreso de Geografía*, Zaragoza, pp. 603-613.
- TROITIÑO VINUESA, M. A., (1992), *Cascos antiguos y centros históricos. Problemas, políticas y dinámicas urbanas*, Madrid, MOPT, 225 pp.