

## **Estrategias de regeneración de centros históricos: el papel de la intervención pública en el caso de Ciutat Vella, Valencia.**

**César D. Mifsut García**

Departamento de Urbanismo, Universidad Politécnica de Valencia, Valencia, España.

E-mail: cmifsutg@gmail.com

**Resumen.** *El centro histórico de Valencia -Ciutat Vella- fue objeto de diversas intervenciones de regeneración desde los años 90 del siglo XX con la implicación y tutela directa de la administración pública. El gran deterioro alcanzado a final de los años 80 propició el acuerdo de un convenio de colaboración, denominado Plan RIVA, firmado entre las administraciones municipal (Ayuntamiento) y regional (Generalitat Valenciana) para detener la degradación y destrucción de amplias áreas del centro histórico. El plan proponía la recuperación del patrimonio urbano y arquitectónico de Ciutat Vella de lo que parecía una imparable destrucción, estableciendo una inicial estrategia de intervención centrada en la regeneración del tejido urbano que se plasmaría en diversos planes especiales de protección por barrios. Si bien con diferente definición formal, las propuestas plantearon una actualización de los viejos espacios de la ciudad con una sistemática de intervención urbano-arquitectónica que pronto se vio afectada por la publicación de una nueva ley autonómica de patrimonio. La nueva protección del espacio público resultó mucho más restrictiva, y dejó sin aplicación amplias zonas de la ordenación pormenorizada de esos planes, muchas de cuyas ya comenzadas. En este artículo se analiza tanto la estrategia general de intervención en el conjunto urbano protegido de Ciutat Vella, como la redefinición detallada de algunos espacios públicos. Muchas de las nuevas ordenaciones urbanísticas de regeneración suponen ejemplos de una intervención respetuosa centrada en la lectura del lugar como escena urbana y como nuevas alineaciones que tiene en cuenta el parcelario histórico objeto de intervención.*

*Palabras clave:* Regeneración urbana, centro histórico, ciudad compacta, estrategias de intervención.

### **Ciutat Vella, el centro histórico de Valencia**

El centro histórico de Valencia es conocido como Ciutat Vella (en adelante), pues constituye la ciudad histórica hasta comienzos del siglo XX y representa el corazón de la ciudad de la tercera área metropolitana de España. Valencia es el centro de una aglomeración urbana de 47 municipios con cerca de 1,6 millones de habitantes, de los que algo más de la mitad viven en Valencia, centro del área y capital de la comunidad autónoma homónima (VV.AA. 1994).

En una vista aérea de la ciudad, Ciutat

Vella aparece como una almendra uniforme y compacta en el centro de la ciudad, que ha tenido históricamente un crecimiento expansivo en macha de aceite sobre un territorio plano formado por llanuras costeras de aluvión. Gracias precisamente a la riqueza agrícola del territorio Valencia pronto se erigió en un importante centro de comercio, desde su fundación romana en el 138 aC (Sanchis, 1989). De hecho, el actual área metropolitana responde en grandes líneas al plan de centuriaciones establecido por la romana Valentia Edetanorum unos 20km al Norte y Sur de la ciudad. Valentia fue fundada como

lugar de retiro para militares romanos, como se dio en otras grandes ciudades del Imperio, sus alrededores fueron objeto de un plan de reparto de tierras siguiendo en esquema modulado que aún hoy puede reconocerse.

La Valentia romana fue luego refundación visigoda. Con la ocupación musulmana de la península ibérica en el siglo VIII se convirtió en Balānsiya, capital de una taifa independiente (Sanchis, 1989). Y con la conquista cristiana en 1238 se convirtió de nuevo en Valencia, pasando a ser capital de un reino cristiano medieval que alcanzó un siglo después un gran desarrollo que la convirtió en la ciudad más poblada de la península ibérica, centro

comercial y de cultura, y entrada en España de las ideas del Renacimiento por el estrecho contacto que mantuvo con Roma. No en vano, dos Papas en el siglo XV fueron valencianos (Sanchis, 1989).

El recinto de la muralla cristiana del siglo XV, que dejaba grandes espacios vacíos para ser ocupados más tardíamente, resultó prácticamente la totalidad de la ciudad hasta el siglo XIX (Taberner y Pecourt, 1992). A finales de ese siglo los Planes de Ensanche de 1858 a 1887 prefiguran el crecimiento de la ciudad extramuros, a la que se añadía la histórica conexión de núcleo urbano con el puerto [Aymamí, 1912]. Ya tras el derribo de



Fig. 1. Recintos de las murallas romana, musulmana y cristiana de Ciutat Vella. [Elab. propia].

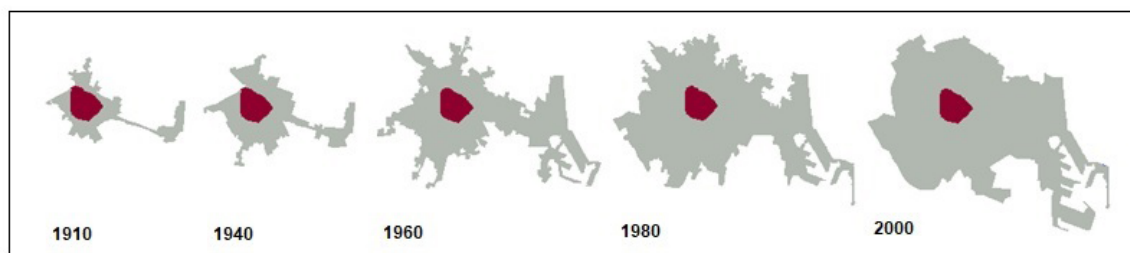


Fig. 2. Crecimiento de Valencia en el siglo XX a partir de Ciutat Vella (en granate). [Elab. propia].

las murallas de Valencia, en 1865, a principios del siglo XX Ciutat Vella constituía cerca del 60% del total de una ciudad que comenzaba a extenderse más allá de su antiguo recinto. [Figura 1]

Precisamente en el siglo XX es cuando se produce la gran expansión de la ciudad alcanzando una extensión tal que, en el año 2000, Ciutat Vella representa tan sólo el 5% de su suelo. A la consolidación de los dos Ensanches a Sureste y Sudoeste de Ciutat Vella, hasta los años, siguió la expansión del desarrollismo de los años 60 y 70. Los años 90 terminaron por definir un anillo de bulevares que fijaron esa máxima extensión de la ciudad sobre el territorio. En este periodo de 100 años se produce crecimiento casi concéntrico, a modo de mancha de aceite, que termina por absorber varias pequeñas poblaciones cercanas que constituyen en la actualidad los centros históricos de barrios como Russafa, Benimaclet, Campanar o Patraix, principalmente (Taberner y Pecourt, 1992). [Figura 2]

En el transcurso de ese crecimiento periférico de la ciudad, Ciutat Vella comenzó un declive que se hizo evidente desde los primeros años del siglo XX. Los Ensanches, consolidados desde los años 30, y especialmente toda el área construida en el desarrollismo de los años 60 y 70 dejaron casi media Ciutat Vella en situación de abandono.

El punto de inflexión se produce a principios de los años 80 del siglo pasado, cuando se promovieron los primeros planes de protección de la ciudad histórica a imagen de las exitosas experiencias acometidas en Bolonia. En efecto, la imagen de los primeros trabajos de recuperación del patrimonio arquitectónico y urbano en una ciudad histórica como Bolonia se extendió por todas las grandes ciudades europeas, inmersas en una situación parecida a

la que sucedía en Valencia. Por otro lado, ciertos paralelismos históricos, socio-económicos y patrimoniales entre Bolonia y Valencia hicieron más fuerte la necesidad de acometer un ejemplo similar. En ese contexto aparecen en 1984 los primeros planes de protección del centro histórico de Valencia (Taberner y Pecourt, 1992).

Muy al contrario de lo esperado, pronto se constató que esa primera intención de protección a ultranza produjo un efecto contrario. La redacción de los planes de 1984 recogía una gran cantidad de exigencias de conservación para los edificios sobre la calidad de los materiales, el purismo en los elementos a eliminar y, en suma, de condicionantes en la intervención que produjo un nuevo abandono sobre los antiguos edificios, además de una inmovilidad absoluta a la hora de retocar las alineaciones del espacio público o replantear modificaciones en el mismo. Los propietarios que, en muchos de casos, ya no vivían en los edificios tenían que realizar una gran inversión en obras de rehabilitación que, además, muchas veces tampoco permitían un aumento de la edificabilidad como posibilidad dar una mayor viabilidad económica (Pecourt, 1999).

De esta forma, en vez de ser el inicio de la recuperación, a finales de los años 80 del siglo XX el talante excesivamente protector de estos planes produjo un mayor abandono en los edificios y en el conjunto de Ciutat Vella. Los efectos que habían producido los planes de 1984 seguían incrementándose, con continuos casos de desplomes de edificios y de abandonos de otros, cuando menos. En este contexto, en 1990 la administración autonómica se plantea una revisión de los planes de 1984 para aplicar un carácter más abierto a las intervenciones, una mayor aproximación a la realidad del tejido urbano y arquitectónico y, sobre todo,

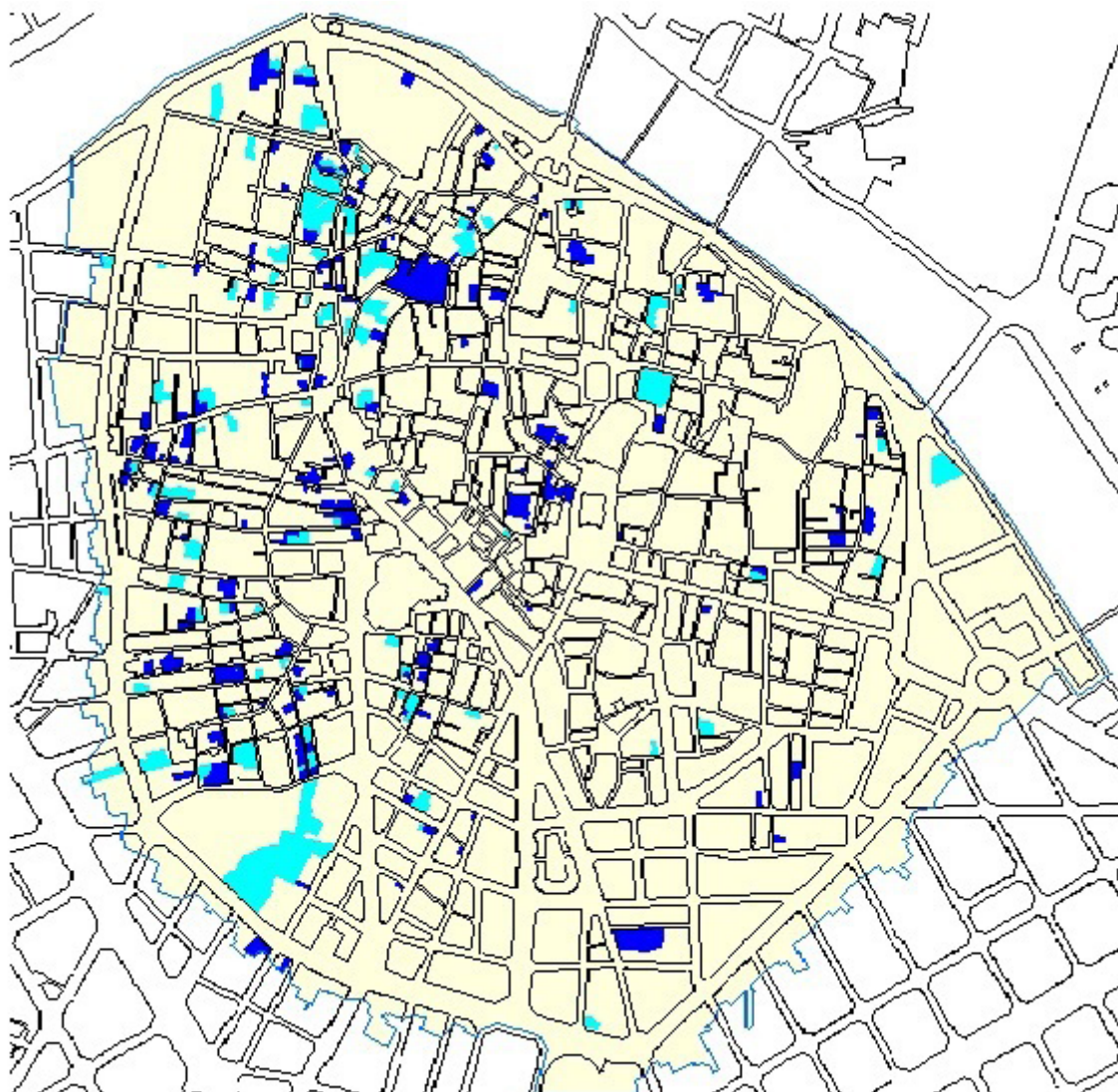


Fig. 3. Solares en Ciutat Vella, hasta 1984 (azul claro) y 1984-1991 (azul oscuro) [Fte.: Oficina RIVA].

social y económica, para plantar una nueva serie de planes de protección para cada uno de los barrios de Ciutat Vella.

Así, entre 1992 y 1993 se presentaron los nuevos PEPRI -Planes de Protección y Reforma Interior- para los cinco barrios de Ciutat Vella: Carne, La Seu - Xerea, Universitat - Sant Francesc, Mercat y Velluters (Pecourt, 1999). Los cinco encargos se realizaron a tres equipos diferentes, donde dos de ellos se encargaron de planificar un barrio y un tercero desarrolló el planeamiento de tres barrios. Con esta situación, ya de partida, se quebró la posible unicidad en los criterios de intervención a establecer en la nueva ordenación de Ciutat Vella como conjunto.

### Plan RIVA Ciutat Vella

En paralelo a esa iniciativa de planeamiento de los años 90 por parte de la administración autonómica, la desoladora situación de desaparición por abandono o derrumbe de Ciutat Vella fue el origen de un modélico acuerdo de intervención para su recuperación, a plantear entre las administraciones municipal y autonómica. La primera con competencias plenas en urbanismo y edificación y la segunda, regional, guardiana de las competencias de patrimonio. Se plasmó de esta forma la firma del Convenio del Plan RIVA para Ciutat Vella en 1992, con la idea de acometer un plan de regeneración urbana y arquitectónica en el

que ambas administraciones se comprometían a impulsar áreas de forma autónoma y a recuperar y poner en valor distintos edificios bajo una visión global de intervención en toda Ciutat Vella.

Como consecuencia directa de la firma del primer convenio del Plan se creó una oficina de gestión integrada por un importante brazo técnico para el desarrollo y seguimiento de las actuaciones tanto públicas como privadas. Fue la llamada Oficina RIVA Ciutat Vella, con localización física en una de las áreas degradadas del centro (Pecourt, 1999). Una serie de Comisiones de Seguimiento periódicas jalonaron el funcionamiento del Plan y de los trabajos desarrollado en esa oficina, así como vertebraron la agenda de intervenciones urbanas que fueron avanzando poco a poco pero con grandes resultados. [Figura 3]

Los primeros trabajos del Plan RIVA se encaminaron a conseguir una consolidación del tejido urbano histórico, a la vez de establecer una estrategia general de intervención en el centro histórico. Todo ello con la propuesta de la Generalitat Valenciana y la realización del equipo técnico de la Oficina RIVA, que seguidamente el Ayuntamiento de Valencia aprobaba y permitía desarrollar.

El desarrollo del planeamiento de los años 1992 y 1993 permitió establecer el marco normativo para la aprobación de las primeras

intervenciones en el espacio público. Ambas administraciones acometieron ambiciosas obras de reurbanización que pronto hicieron cambiar la maltrecha apariencia de un centro histórico decrepito en una sucesión de espacios renovados, con una imagen de modernidad, por ejemplo atendiendo a tratamientos con materiales nobles en las reurbanizaciones, que consiguieron realzar el valor de Ciutat Vella (Gaja, 2001). Como complemento al espacio público, se llevaron a cabo diversas intervenciones en el patrimonio construido, tanto monumental como no. Se atendió en este apartado las intervenciones, junto con la Consellería de Cultura de la Generalitat Valenciana, en edificios históricos como el Real Colegio de las Escuelas Pías, la portada románica de la Catedral de Valencia o el Palau de Pineda, entre otros. Como respuesta a esta inversión pública se sucedió una avalancha de intervenciones en edificios privados, completando la intervención de amplias áreas de Ciutat Vella.

Todas estas actuaciones del Plan RIVA en Ciutat Vella se desarrollaron hasta 2007, año en el que la administración autonómica fijó su nuevo foco de atención en otro barrio de Valencia con signos de una incipiente degradación, Russafa; si bien éste contaba con otros condicionantes y otra situación de partida muy diferente. Las firmas de tres convenios



Fig. 4. Modificaciones del espacio público en los planes de ordenación de Ciutat Vella de 1984 (izqda.) y de 1992 y 1993 (dcha.) [Fte.: Oficina RIVA].

sucesivos jalonaron tres etapas de desarrollo del Plan RIVA centradas, consecutivamente y de forma sinóptica, en actuaciones aisladas, actuaciones integradas y, por último, en propuestas de modificación de planeamiento de un mayor alcance para desarrollos a posteriori.

### **Estrategia general de intervención**

En el arranque de los trabajos desarrollados por el Plan RIVA se planteó una serie de actuaciones puntuales, tanto en el espacio público como en construido, atendiendo a dar solución a los puntos que requerían de una mayor urgencia de intervención. En una imagen de los solares producidos en los años previos al Plan se observa claramente la diferencia entre dos grandes áreas dentro de Ciutat Vella, que corresponden a la ciudad “abandonada” y a la ciudad “centro” metropolitano y capital autonómica (Pecourt, 1999)..

Pronto se reconoce un área más necesitada de regeneración urbana en Ciutat Vella, que corresponde a un arco de componente Noroccidental. Con más detalle, este área abarca en realidad desde el Sudoeste al Norte de Ciutat Vella, esquivando parte del área central geométrica (Pecourt, 1999). [Figura 5]

Con este planteamiento, desde la propia Oficina RIVA y en colaboración con la Consellería de Cultura de la Generalitat Valenciana se definió lo que vino en llamarse “Arco Estructurante”. Este gráfico aglutina, por una parte, la mayoría de la atención regeneradora del Plan, toda vez que ofrece en su expresión la existencia de una intención aglutinadora de todas las intervenciones (Pecourt, 1999).

Como se ha comentado, el planteamiento de los primeros planes de ensanche presentados desde mediados del siglo XIX establecen operaciones de regeneración en la ciudad antigua, como condición sine qua non para su aprobación. Paulatinamente, las regeneraciones que se plantean van considerando en mayor medida la conexión hacia el nuevo ensanche Sureste que hacia el Sudoeste. En apoyo de esta opción “espontánea” se encuentra la presencia subconsciente del mar al Este, que siempre fue el primer horizonte de Valencia hacia el exterior.

De esta forma, ya comenzado el siglo XX las grandes transformaciones, que culminarían con el periodo en que Valencia fue breve capital de la República, enfatizan una regeneración urbana marcadamente en la mitad Sureste de Ciutat Vella, dejando como núcleo secundario del centro el resto de la ciudad antigua.

Además de la conexión al mar, será predominante la propia historia del crecimiento urbano de Ciutat Vella. La presencia de los recintos romano y musulmana se emplazan en la mitad oriental de la ciudad vieja., mientras que toda su parte Oeste es la más tardía en su configuración urbana, la más humilde en su calidad arquitectónica, y la más “regular” en su trazado. Todo ello, pero sobre todo la presencia oriental del núcleo histórico de la ciudad, localiza esas principales reformas urbanas históricas en el área más abordable por más reciente: el espacio Sureste entre las antiguas murallas musulmana y cristiana.

En este contexto, el Arco Estructurante planteado tiene como motivo principal la creación de un eje alternativo Sur-Norte en toda la mitad occidental de Ciutat Vella, tanto peatonal como rodado, en el que se interconecten los singulares espacios culturales emplazados en el área. Así, el recorrido planteado comienza en el extremo sur del Barri dels Velluters, donde el antiguo hospital renacentista demolido casi en su totalidad fue transformado en los años 70 en un parque urbano y una biblioteca pública municipal ocupando el imponente cruceo renacentista que se encontraba en mejor estado. Casi contiguo a ésta se emplaza el Colegio del Arte Mayor de la Seda, edificio tardomedieval que alberga uno de los gremios de artesanos sederos más antiguo de Europa, en lo que parece que fue una de las estaciones finales de la Ruta de la Seda. Más al Norte, también en Velluters, se encuentra el Real Colegio de las Escuelas Pías que, desde 1771 tiene presencia en la ciudad con un gran edificio barroco, y una iglesia circular anexa de Gilabert a imagen del Panteón de Roma y con una de las mayores cúpulas barrocas del país. Prosiguiendo el recorrido, ya en el Este del Barri del Carme se conecta con el moderno contenedor de arte contemporáneo, IVAM, cercano al Centro del Carmen Cultura Contemporánea, ubiado en el antiguo Convento del Carmen. Toda un gran



**Fig. 5. Arco Estructurante de actuaciones del Plan RIVA Ciutat Vella de Valencia [Fte.: Oficina RIVA].**

oferta cultural a poner en valor.

En paralelo, y en espacios intersticiales a los grandes hitos, se definen nuevos solares resultantes de la necesaria ampliación de las calles que configurarán ese eje Norte-Sur. Se define, así, una concatenación de unidades de ejecución a lo largo del mismo que, desarrolladas respectivamente por el Ajuntament de Valencia al Sur y por la Generalitat Valenciana al Norte, terminarán por definir un nuevo y moderno tejido arquitectónico.

Mención aparte merece citar la que fue la mayor intervención integrada en el Norte de Velluters, para la implantación de la nueva plaza de Viriato jalonada por edificios de índole educativa que merece una atención aparte. Sólo como apunte comentar que en la nueva plaza se terminarán ubicando el nuevo Conservatorio Profesional de Música de la ciudad, la Escuela de Arte y Superior de Diseño, y el Institut Valencià de Cultura.

Con ese planteamiento global de corte

cultural se pretendió dar homogeneidad a las intervenciones, estableciendo el marco de inserción de todas ellas. Por otro lado se conseguía la integración de esta parte rezagada del centro con el resto de Ciutat Vella, en un ejemplo de intervención respetuosa con el lugar.

Desde la perspectiva del tiempo, la consecución de muchos de los objetivos propuestos muestra la importancia de la actuación pública como dinamizadora de la regeneración urbana, especialmente en los entornos históricos. Y, en esta dinámica, el primer paso supone abordar el tratamiento del espacio público desde la inversión pública para, a continuación, conseguir una intervención inducida privada con una inversión mucho mayor. De hecho, en algunos entornos estudiados se constató una proporción tres veces mayor entre una primera inversión pública y la inversión privada final.

### Conclusión

Con el análisis expuesto se constata la importancia de la iniciativa pública en la regeneración de entornos urbanos históricos, con un doble acierto. En primer lugar la redefinición del espacio urbano plasmado en un planeamiento urbano con nuevas alineaciones acordes a la escala y al espacio. En segundo lugar, el control de la definición última de las actuaciones en edificios y entorno, como especialmente en urbanizaciones el empleo de materiales nobles acordes al entorno histórico. En el mismo sentido, el respeto a la escena urbana histórica con el levantamiento de nuevas edificaciones acordes a la trama histórica y su parcelario histórico, y al diálogo con referentes de preexistencias inmediatas.

### Referencias

- Aymamí, Federico. 1912. Mejora y reforma del interior de la ciudad. Valencia: Ayuntamiento de Valencia.
- Gaja Díaz, F. 2001. Intervenciones en Centros Históricos de la Comunidad Valenciana. Valencia: C.O.P.U.T. / COACV.
- Llopis, A. y Perdigón, L. 2010. Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944) / CD. Valencia: Ajuntament de València.
- Pecourt García, J. et alt. 1999. 5 años. Valencia: ÍCARO CTAV.
- Sanchis Guarner, M. 1989. La . Valencia: Ajuntament de València.
- Taberner Pastor, F. 1987. Valencia. Entre el Ensanche y la reforma interior. Valencia: Edicions Alfons El Magnànim - COACV.
- Taberner Pastor, F., Pecourt García, J. et alt. 1992. Ciutat Vella: Materiales para el urbanismo (exposición IVAM.). Valencia: COACV.
- VV.AA. 1994. Atlas histórico de ciudades europeas, Península Ibérica. Barcelona: CCCB, Salvat Editores, S.A.