

## PROYECTAR LA RESIDENCIA EN EL CASCO ANTIGUO CONTEMPORÁNEO

Los orígenes de la intervención de regeneración en la Ciutat Vella de Barcelona

Pere SERRA i AMENGUAL

El reciente proceso de regeneración de Ciutat Vella, materializado entre 1986 y 2004, se fundamenta en un modelo de centro histórico residencial social, fiel al papel que históricamente ha jugado el casco antiguo de Barcelona. Este proceso requirió un consenso institucional y social sin precedentes, y la creación de instrumentos específicos para gestionarlo.

Un centro histórico en el que a finales del siglo XX se promocionan más de 3.000 viviendas protegidas y se rehabilitan más de 30.000 viviendas privadas, no es un caso frecuente. Este impulso público está marcado por múltiples experiencias proyectuales que han servido para experimentar soluciones arquitectónicas, han consolidado un modelo de respeto a la trama histórica, y fundamentado en el proyecto urbano integral sobre el espacio público.

Este modelo residencial social ha sido útil para normalizar y estabilizar la población y la pirámide de edades. Sin embargo el crecimiento del turismo y de la gentrificación, ponen de relieve el déficit de un patrimonio público de vivienda de alquiler que permita intervenir más activamente en los esfuerzos por mantener, en el futuro, este carácter residencial.

Centro histórico residencial, Ciutat Vella, residencia, regeneración, proyectos públicos

## PROJECTING THE RESIDENCE IN THE CONTEMPORARY OLD CITY CENTER

The origins of the regeneration intervention in the Ciutat Vella of Barcelona

*The recent process of Ciutat Vella's regeneration, materialized between 1986 and 2004, is based on a model of historical social residential center, faithful to the historical role of the old part of the city. This process required unprecedented institutional and social consensus, and the creation of specific instruments to manage it.*

*At the end of the 20th century more than 3,000 protected homes are promoted and more than 30 000 private homes are rehabilitated, it is not a frequent case. This public impulse is marked by multiple project experiences that have served to experiment with architectural solutions, have consolidated a model of respect for the historical fabric, and based on the comprehensive urban project on public space.*

*This social residential model has been useful for normalizing and stabilizing the population and the age pyramid. However, the growth of tourism and gentrification highlights the deficit of a public housing rental property that allows a more active involvement in efforts to maintain this residential character in the future.*

*Historical residential center, Ciutat Vella, residence, regeneration, public projects*

## Los orígenes de la intervención de regeneración en la Ciutat Vella de Barcelona

La intervención de regeneración urbana del Centro Histórico de Barcelona, conocido como “Ciutat Vella”, es una de las intervenciones de mayor calado y repercusión del conjunto de operaciones de recuperación de centros históricos desarrollado en el último cuarto del siglo XX. Para entender el modelo –del que en este artículo intentaremos profundizar en los aspectos relativos a la función residencial– es necesario primero tener muy claros los tres antecedentes que lo condicionan social, morfológica y funcionalmente, y que se enmarcan en el relato histórico específico de la ciudad.

1. Barcelona es una ciudad que a principios del siglo XVIII pierde una guerra, lo que supone convertirse en una ciudad castigada, empobrecida y despojada de toda capacidad para decidir sobre su presente y su futuro. La imagen que mejor explica esta situación es la de las fortalezas militares de la Ciudadela y de Montjuïc que en lugar de ser defensivas devienen represivas, con sus objetivos situados en la propia ciudad a la que pertenecen.

2. Barcelona es una ciudad condenada a vivir entre sus murallas a lo largo de 140 años. Esta circunstancia supone la necesidad de crecer implosivamente, generando una gran densificación urbana –básicamente residencial– que dota a Barcelona de esta característica tan conocida de trama microparcelada, construcciones sobre espacio público, tejido de casba, en una extensión inaudita para lo habitual en las ciudades europeas. Pero también supone la necesidad de ubicar intramuros las edificaciones correspondientes al primer desarrollo industrial del siglo XVIII-XIX desarrollado en el Raval y derivado de la invención de la máquina de vapor.

3. Cuando la ciudad recupera la capacidad de crecer hacia el exterior, se produce un fenómeno singular de ensanche que, en lugar de obedecer a pautas de crecimiento progresivo y pausado, se genera de forma explosiva en una trama única de retícula democratizadora en la que conviven usos diversos y clases sociales. Además se producen dos citas internacionales en forma de exposición universal, separadas sólo por 41 años, que atraen a Barcelona gran cantidad de mano de obra procedente de la Catalunya rural, en primer lugar, y del conjunto de la península a principios del siglo XX. La consecuencia es que la población que ha pasado del centro histórico al ensanche en tan corto período de tiempo, deja libre el centro pero conserva la propiedad, generando de esta manera una oferta única de residencia en alquiler para recién llegados a la ciudad, que pueblan rápidamente de nuevo el centro.



Imagen 1: a) Ciutat Vella antes del Eixample (plano de Barcelona de 1861 dibujado por Cerdà y Rovira). b) Ciutat Vella y el Eixample proyectado para ampliar la ciudad (Proyecto de reforma y ensanche, 1861. Ildefonso Cerdà) Fuente: Archivo digital del Instituto Cartográfico de Catalunya.

Esta es la ciudad a la que la llegada del siglo XX encuentra en pleno movimiento de recuperación cultural —*la Renaixença*— de redescubrimiento de su identidad, de crecimiento urbano —el Ensanche Cerdà— de desarrollo económico —el crecimiento industrial textil en Poble Nou— y símbolo de la modernidad —y de los valores republicanos— en una España desconcertada, convulsa, antigua y enormemente deprimida por la pérdida de las últimas colonias de Cuba y Filipinas, y las guerras del norte de África que finiquitan definitivamente su poder imperial.

Esta es una ciudad que continua teniendo su centro histórico lleno de gente, de vida, de actividad, si bien las clases populares, la inmigración, los transeúntes, la gente de paso, son los que ocupan este espacio, hacen suyo este centro convertido en un lugar de encuentro, de mestizaje, de convivencia entre culturas, lenguajes y orígenes diversos.

Es necesario tener en cuenta este fenómeno social para entender el proceso de decadencia, muerte y resurrección de Ciutat Vella, que se ha gestionado entre finales del siglo XX y principios del XXI. Sólo entendiendo que Ciutat Vella era y es un lugar habitado, querido, apropiado por las clases sociales más humildes pero al mismo tiempo más activas y beligerantes, se podrá entender la necesidad de la apuesta por la función residencial del centro histórico de Barcelona, frente a otros modelos coetáneos europeos más dirigidos hacia la gentrificación o hacia el *down town* de contenido empresarial, corporativo e institucional.

Ciutat Vella ha sido, es y será la “ciudad de llegada” de Barcelona, utilizando el término acuñado por Doug Sanders. El primer lugar ocupado por los que vienen en busca de su oportunidad. El lugar donde se generan redes colabo-

rativas y desde donde se puede encontrar el ascensor social de la plena integración. La especialización por zonas de personas procedentes de orígenes próximos es una buena muestra de esta función característica de Ciutat Vella. Cuando todo empezó, allá a finales de los 80, en las conclusiones de unas concurrencísimas “Primeras Jornadas Ciutat Vella” convocadas para presentar y analizar el Programa de recuperación urbanística, económica y social, ya se expresaba el deseo compartido por gobierno municipal y representantes sociales, de mantener para Ciutat Vella el carácter de lugar de acogida e integración, la voluntad de no renunciar a esta característica propia que suponía la necesidad de mantener Ciutat Vella como un lugar donde vivir dignamente, fuere cual fuere la condición social.

Pero llegar a este consenso sobre el modelo de la recuperación no fue fácil. En la década de los ochenta proliferaban otras alternativas posibles para la recuperación de los viejos y degradados centros históricos europeos. La controversia entre recuperar estas áreas con fines sociales o reutilizarlas con fines de promoción económica o de desarrollo inmobiliario, estaba en el foco del debate de los gobiernos locales y regionales. En pleno auge de la aplicación de los principios neoliberales a los modelos de reutilización o recuperación del centro de la ciudad, hablar de componentes sociales en sentido estricto era una utopía. Por eso el caso de Barcelona es singular puesto que, como dice Pere Cabrera (2007), “se daban las coincidencias de confluencia histórica de un cambio de contexto institucional con la recuperación de las instituciones democráticas, de orientación hacia políticas urbanas en que se hacía presente, considerando a los residentes, la previsión social, la ampliación del concepto de patrimonio arquitectónico como conjunto más o menos heterogéneo y la consideración de los testimonios de la memoria colectiva”.

En otras ciudades europeas el mecanismo utilizado para atraer capitales y personas a sus centros se fundamentó en la generación de competitividad en base a criterios comerciales y turísticos. Multiplicando comercios y restaurantes de alto nivel en áreas centrales, buscando el atractivo de viviendas de lujo gracias a sus emplazamientos singulares cercanos a lugares históricos o monumentales recuperados con dinero público, aprovechando frentes de mar o de río, escenarios en los que los proyectos eran mucho más importantes que el plan, la singularidad mucho más relevante que la visión de conjunto, el marketing mucho más prioritario que la participación ciudadana.

Ese mismo modelo fue ensayado por Barcelona a inicios de los ochenta con una importante inversión piloto para la recuperación de la Plaza Real (proyecto de Federico Correa y Alfonso Milá acabado en 1985). Esta actuación no era tan solo una más de las primeras intervenciones en el espacio público a partir del nuevo concepto de “proyecto urbano” impulsado por Oriol Bohigas desde su Dirección de Servicios en el primer mandato democrático; en realidad obedecía a la intención de incentivar la atracción del singular



Imagen 2: Plaza Real de Barcelona. Fuente: AOL.

lugar para que personas relevantes del mundo cultural, creativo, artístico o mediático, influyentes en la sociedad y en los medios, decidieran residir – o adquirir residencia – en Ciutat Vella. Según la idea del Alcalde Maragall esto podía ser una palanca para invertir el acelerado proceso de degradación que se vivía en el centro histórico de Barcelona. En realidad por esto mismo fue una experiencia piloto. Una prueba de modelo para comprobar sus resultados.

Se tanteó a Gabriel García Márquez para que decidiera adquirir vivienda en la nueva Plaza Real, Oriol Bohigas trasladó allí su residencia, convirtiéndose en el primer valedor de la propuesta, pero la cosa no fue más allá. A principios del 86 se produjeron dos muertes violentas por cuestión de control del mercado de droga (básicamente heroína) que se producía en la propia plaza y en sus alrededores y el lugar volvió a quedar marcado. La droga –y sus agentes– habían ganado la batalla a la prueba piloto. Ese no era el camino. O por lo menos el único camino, ni el principal.

Poco después, en las Navidades de 1986, explotó la queja social, en forma de campaña organizada bajo el lema: “Aquí hay hambre” (*“Aquí hi ha gana”*), liderada por el conjunto de las Asociaciones de Vecinos de los cuatro sectores de Ciutat Vella en que se había dividido la coordinación de los diferentes representantes sociales de los barrios: Raval, Gótico, Casco Antiguo y Barceloneta. A destacar que esta explosión se producía justo dos meses después de la fecha en la que el COI otorgó a Barcelona la organización de los Juegos Olímpicos del 92. En el momento más feliz de la historia

contemporánea de la ciudad, en el momento en el que pasaba a formar parte del mapa del mundo con unas señas de identidad propias.

El *electroshock* generado a partir de la capacidad de los movimientos asociativos vecinales heredada de las batallas libradas durante la dictadura, sirvió para recuperar el objetivo social de la intervención en el centro histórico. De esta manera se revertía definitivamente el modelo de la regeneración hacia el primero de los formulados en la disyuntiva de Jason Hackworth y Neil Smith a la que antes he aludido implícitamente: el modelo de un centro histórico social, con una potente función residencial.

Había nacido definitivamente el proyecto de regeneración de Ciutat Vella con toda su potencia.

### Los PERI, el ARI y las claves del modelo residencial social

Las cifras de Ciutat Vella son conocidas pero conviene tenerlas a mano para entender muchas de las claves del proceso de regeneración: 6.431 edificios de los que sólo el 10% disponían de ascensor, 53.189 viviendas de las que el 13% en 1986 no disponían de baño. Viviendas con una superficie media de 65 m<sup>2</sup>, de manera que el 55% tenían menos de 60 m<sup>2</sup> (el 29,58% en el conjunto de Barcelona).

Sólo una tercera parte de los edificios estaban en propiedad horizontal, mientras que el resto del parque se mantenía en régimen de alquiler (1986) sometido a las determinaciones de la antigua Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) con rentas congeladas y una pérdida de relación entre propietarios e inquilinos. Además en muchos casos se perdía el sentido de propiedad por razón de los múltiples proindivisos derivados de sucesivas herencias compartidas. Total: una pésima labor de mantenimiento y un estado degradado y semiruinoso del parque inmobiliario.

Para conocer el estado de este parque se procedió a una amplia inspección de edificios, con la colaboración del ITEC,<sup>1</sup> que alcanzó el análisis de los elementos comunes del 46,2% de los inmuebles, y de las condiciones de habitabilidad (inspección interior detallada de cada vivienda) del 2,5% del parque, el 4,8% si no se tiene en cuenta la Barceloneta, donde no se planteó esta parte del análisis por tratarse de un modelo repetido y conocido. Los resultados fueron enormemente preocupantes: Cerca de un 70% de los edificios visitados presentaban graves problemas estructurales, y el 90% estaba necesitado de una urgente actuación de rehabilitación bien fuera por temas de estanqueidad vertical u horizontal, de actualización de servicios, de seguridad estructural o por todos ellos a la vez.

<sup>1</sup> Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya.

También se comprobó la existencia de un proceso de despoblación acelerado: 1955 - 240.000 habitantes, 1970 - 178.362 habitantes, 1988 - 118.963 habitantes, tendencia a la baja que prosiguió en los primeros años del Programa, como se refleja en el censo de 1996 que recoge una población de 86.000 habitantes.

Una población notablemente envejecida y empobrecida. En el año 1986 el 25,78% de la población de Ciutat Vella era mayor de 65 años, mientras que este índice era del 16,5% para el conjunto de la ciudad. Se trataba de personas de rentas muy bajas que no podían cambiar de residencia a pesar de las múltiples incomodidades derivadas de las pésimas condiciones físicas, estructurales y funcionales de sus viviendas, puesto que la Ley de Arrendamientos Urbanos (la LAU), que no cambiaría hasta 1994, les permitía mantener un alquiler muy por debajo del que encontrarían en cualquier otro barrio de la ciudad o de sus periferias. Se producía por tanto un círculo vicioso sin solución: las viviendas seguían degradándose porque las rentas congeladas no generaban ningún aliciente, y muchas personas estaban atrapadas en esa situación. Es más: a menudo los administradores negaban el permiso para la mejora de la vivienda a los inquilinos antiguos, con la esperanza de que decidieran dejar libre la vivienda. Las tímidas políticas de fomento de la rehabilitación puestas en marcha por la Generalitat en el año 1982 y por el Ministerio de Obras Públicas al año siguiente, eran absolutamente inútiles para Ciutat Vella, donde el encefalograma de la rehabilitación era totalmente plano.

La gran ventaja fue que en ese período se habían redactado, discutido y aprobado los PERI o planes para la Barceloneta, el Casco Antiguo y el Raval. Que esos planes eran la continuación de las reivindicaciones de las asociaciones vecinales en los últimos años de la dictadura y en la pre democracia local, eliminando afectaciones históricas al servicio de la movilidad de la ciudad y aprovechando su trazo para diseñar unas profundas estrategias de regeneración a partir de la creación de espacio público, vivienda protegida, equipamiento de barrio y el fomento de la rehabilitación. Y que los técnicos que los impulsaban, ahora encuadrados en su mayoría en la estructura del ayuntamiento democrático nacido en las elecciones de 1979, eran los mismos técnicos que estaban comprometidos con los intereses populares en los años de resistencia. Estos tres factores permitieron contar con una base de amplio consenso en el “qué” hacer, y reforzaron el carácter básicamente residencial y popular del proyecto.

El Decreto 2329/1983 sobre protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano, supuso un punto de inflexión en las políticas del sector planteando el nuevo concepto de las Áreas de Rehabilitación Integrada (ARI), cuya declaración tendría por objeto la mejora y recuperación de conjuntos urbanos con sus actividades económicas y sociales, mejorando las condiciones de los residentes a través de actuaciones sobre los edificios, los espacios

libres, las infraestructuras, los servicios y los equipamientos. La declaración se obtenía a partir de la formalización de un Programa de actuaciones ordenado, equilibrado, valorado y acotado en el tiempo. Obtener la declaración (competencia autonómica) suponía la obligatoriedad del establecimiento de mecanismos de coordinación interadministrativa y la movilización de sustanciales subvenciones financieras en las operaciones de rehabilitación (un descenso de 7 puntos en la tasa financiera, que en aquella época se situaba entre el 11% y el 14%).

Dicho y hecho. Con los PERI aprobados y con un estudio de las posibles actuaciones a hacer en el Barrio Gótico (único sin planeamiento específico), se confeccionó un Programa que sirvió para obtener en el año 1986 la Declaración de ARI para todo el ámbito de Ciutat Vella, casi 400 Ha, el mayor ámbito de todos los ARI declarados a partir del Decreto.

De este documento “fundacional” debe destacarse que:

*a) Se apuesta decididamente por el modelo residencial para el centro histórico*

La vivienda protegida asume protagonismo, con lo que el modelo residencial deviene social. Se incluye en el programa la construcción del orden de las 3.000 viviendas nuevas de promoción pública, y se define la Rehabilitación y Renovación del parque edificado para uso residencial como el objetivo prioritario del Programa.

*b) El derecho al realojo*

Se establece por primera vez en la historia de las actuaciones urbanísticas de la ciudad, el principio del derecho al realojo en el mismo barrio, manteniendo de esta manera el tipo de población. Este derecho sería recogido cuatro años después por la legislación como un avance social en la reglamentación del desarrollo urbanístico ( Ley 8/1990 de 25 de julio sobre reforma del régimen urbanístico y valoraciones del suelo). De esta forma se evitará lo que ocurrió en 1908 con la apertura de la Vía Layetana, que generó 10.000 personas expulsadas, sin ningún derecho reconocido, y un proceso de gentrificación en el frente del nuevo vial abierto, ocultando la miseria de la trastienda.

*c) Equipamientos complementarios a la residencia*

Se completa el Programa con aquellas actuaciones que refuerzan la función residencial, creando así las condiciones para garantizar la residencia efectiva:

- Aparcamientos, especialmente para residentes, puesto que vivir en el centro histórico no debe ser incompatible con la posesión de un vehículo privado.
- Renovación de las redes de servicios básicos: alcantarillado, agua directa, telefonía, cableado, iluminación pública, etc.

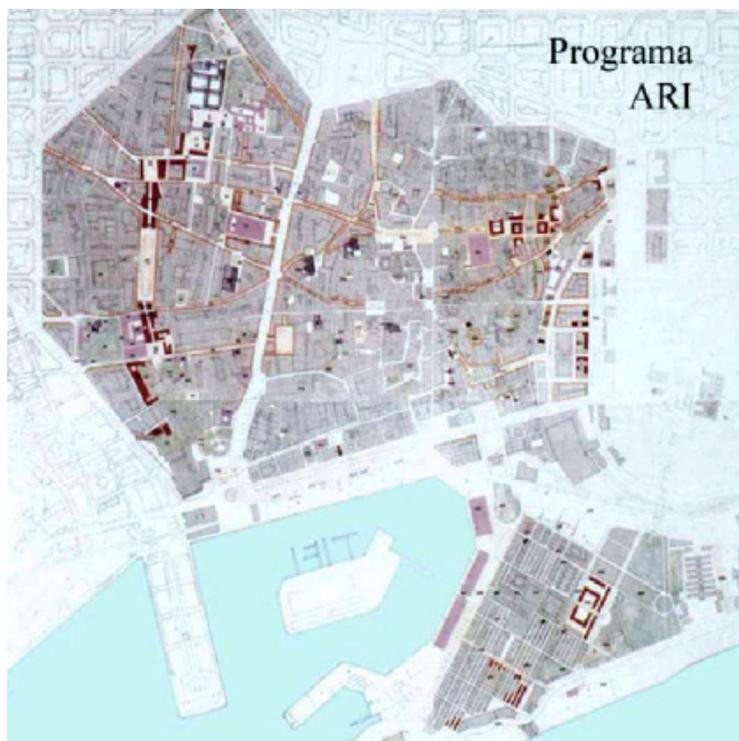


Imagen 3: Área de Rehabilitación Integrada.

- Espacio público de calidad: apuesta por el concepto de proyecto urbano integrado, en el que el mobiliario, los pavimentos, las redes de servicios, la señalética, la vegetación, la regulación del tráfico, la eliminación del aparcamiento en superficie, etc. constituyen elementos armónicos entre sí.
- Construcción y puesta en marcha de una red de dotaciones (equipamientos a nivel de barrio) que atienden las necesidades de la población en materia de educación, atención sanitaria, atención social, centros de niños, jóvenes y tercera edad, residencia asistida, integración laboral, seguridad, desarrollo cultural, y la nueva concepción de los centros cívicos como lugares de respuesta a todas las problemáticas planteadas por los residentes, especialmente por los recién llegados necesitados de cauces para la plena integración en materia de formación de adultos, lenguas, conocimientos legales, tramitaciones administrativas, etc.

#### *d) Rehabilitación de la edificación*

La apuesta por la rehabilitación de edificios no es tan sólo un eslogan, sino que constituye el objetivo final del programa. No obstante es esencial que

no se limite al aspecto formal de rehabilitación de fachadas y recuperación de paisajes, sino que debe alcanzar la totalidad de los elementos comunes de cada finca: los que se perciben y los que no, siendo más importantes estos últimos que los primeros. Por ello la estrategia es muy clara; en primer lugar se debe apostar por una importante inversión pública en materia de construcción de vivienda, espacio público y dotaciones para recuperar la confianza de la población. Sólo entonces será viable plantear campañas efectivas de fomento de la rehabilitación que serán siempre activas y dirigidas con el objetivo de obtener resultados sólidos y duraderos.

El Programa ARI, redactado por Carles Díaz (arquitecto corredor del PERI del Raval) y Emili García (economista corredor del PERI de la Barceloneta), organiza las propuestas de actuaciones clasificándolas en cinco zonas: Raval norte, Raval sur, Barrio Gótico, Sector Oriental (que luego adquiriría la denominación de Casc Antic a propuesta de su Asociación de Vecinos) y Barceloneta. En total se trataba de 237 actuaciones urbanísticas, agrupadas en 21 sectores de forma que el conjunto de operaciones de cada sector generara el efecto deseado a partir de garantizar la debida coordinación entre ellas.

El Programa ARI supuso de esta manera, una nueva manera de afrontar la cuestión de cómo actuar en tejidos históricos, olvidando los grandes proyectos icónicos, y confiando a la escala del detalle, a la actuación fragmentada debidamente coordinada, a la puesta por los itinerarios más que por los hitos, el efecto impulsor de la regeneración desde su propio interior.

Ciertamente el Programa contenía un programa genérico y una evaluación económica que, como la mayoría de la época, pecaba de optimista en relación a los costes. Esto era fruto de la errónea creencia de que la voluntad política, imprescindible para poner en marcha la intervención, se generaba siempre que el coste aparente fuera razonable, y que en la gestión se irían encontrando los mecanismos correspondientes para ir atendiendo los sobrecostes que toda intervención de este tipo iría encontrando en su camino. Por esto se cifró el coste del Programa en 30.000,-MPts, cuando el coste real, valorado justo en el momento de crear la Dirección del ARI (1986), era de 120.000,-MPts, es decir: cuatro veces el anterior. Debe decirse, en descargo de los responsables de la primera cifra, que en aquellos momentos se disponía de una muy escasa experiencia en procesos generales de expropiación y de una experiencia nula en materia de costes de realojamiento de los afectados.

La consciencia de la realidad de los costes tuvo dos efectos, ambos positivos. En primer lugar sirvió para anular un planteamiento inicial, excesivamente simplista, que proponía abordar el Programa mediante un pacto Ayuntamiento – Generalitat de aportación anual de 1.000,-MPts por cada administración, consumando el Programa en 15 años. Con un coste de 120.000,-MPts



Imagen 4: a) Raval Norte: estrategia hacia el sur. b) Raval Sur: estrategia hacia el norte.

este planteamiento era imposible y supuso la necesidad de buscar modelos de gestión y financiación más complejos. En segundo lugar se constató que el desafío era enorme y, por lo tanto, el plazo debía ser más corto para evitar el fracaso que hubiera supuesto, una vez más, iniciar operaciones de recuperación y quedarse por el camino, con las consiguientes consecuencias de mayor marginación social y económica que hubiera acarreado.

Así se puso en marcha el Programa ARI en el año 1987, con interrogantes iniciales sobre los modelos de gestión, pero con mucha ambición y con la idea clara de la necesidad de consenso a tres niveles:

- Administrativo: entre todas las administraciones con alguna implicación o competencia en sus contenidos.
- Político: entre los partidos de gobierno y los de oposición de las diferentes administraciones. Ciutat Vella debía ser un proyecto común al margen de las periódicas concurrencias electorales y los diferentes intereses de parte.
- Social: entre representantes públicos y representantes sociales, tanto de los vecinos – afectados o no – como del tejido económico y, muy especialmente, comercial del centro histórico.

Estos niveles de consenso se concretaron en el acuerdo de creación de la Comisión Gestora del ARI Ciutat Vella organizada y reglamentada mediante una Orden de la Generalitat. El acuerdo supuso una Presidencia y Vicepresidencia compartidas por los máximos representantes del Ayuntamiento y de la Generalitat (El Regidor y el Director General de Arquitectura, res-

pectivamente) por años alternos, de manera que a la presidencia de uno le correspondía la vicepresidencia del otro y así sucesivamente. También supuso incorporar a los cuatro Presidentes de las cuatro Asociaciones de Vecinos de ámbito territorial más amplio: Raval, Barrio Gótico, Casc Antic y Barceloneta. Finalmente el sector económico y comercial estaba representado por la Cámara de Comercio de Barcelona.

Cuando 30 años después se revisita en la memoria y en los diferentes documentos publicados lo que supuso el arranque del proceso de recuperación de Ciutat Vella, se comprueba todavía con mayor claridad que esos niveles de consenso fueron la clave del éxito. No hubiera sido posible alcanzar los objetivos del Programa si Ciutat Vella hubiera sido un escenario más de las duras controversias electorales de las municipales del 91, 95 o 99. Ni tampoco se hubiera conseguido incorporar el Ministerio español (de Obras Públicas primero, de Fomento después) en su ámbito de competencias, cuando las campañas de fomento de la rehabilitación privada pasaron a ser el objetivo prioritario.

### Los modelos e instrumentos para gestionar la Regeneración de Ciutat Vella:

La magnitud del reto y la voluntad compartida de llevarlo a cabo en un tiempo de profundos desencuentros políticos, aconsejaron olvidar el modelo de creación de un instrumento único y compartido de gestión – que hubiera podido parecer víctima de los posibles conflictos internos de intereses – y ejecutar cada administración – con sus propios instrumentos – una parte del Programa, a partir de un acuerdo sobre los escenarios competenciales mutuos.

El Ayuntamiento asumió la gestión de la expropiación para la obtención del suelo, y debía ejecutar la parte correspondiente a espacio público – entendido como proyecto integral gracias a las innovaciones introducidas desde la Oficina de Proyectos Urbanos del Ayuntamiento creada por Oriol Bohigas – así como las actualizaciones de las redes de servicios, la parte municipal de los equipamientos locales (guarderías, centros cívicos, equipamientos sociales, etc.) y algunos aparcamientos.

La Generalitat financiaba la construcción de los edificios de viviendas, asumiendo la promoción directa de la mayoría, con los aparcamientos asociados, así como la parte de competencia autonómica de los equipamientos locales: educación, salud, residencias geriátricas, etc.

El impulso de la rehabilitación privada formaría parte de un pacto de colaboración específico, a ampliar con la participación del Estado, y se dejaba en segundo lugar a la espera de que las primeras inversiones públicas generaran un clima de confianza suficiente para alcanzar los objetivos de inversión pri-

vada imprescindibles. Este principio había sido ya formulado por Joaquim Clusa en su documento “Renovación y Rehabilitación de viviendas en los Centros Históricos” (1987) al analizar los mecanismos económicos públicos y privados en los procesos de rehabilitación, justificando las inversiones públicas como inversiones sobre un capital social fijo cuyo deterioro se debe evitar para eliminar los costes asociados. En dicho documento afirma que “la incentivación de la iniciativa privada, requerirá actuaciones públicas iniciales”, y ese fue el principio que orientó la gestión del ARI.

Además se diseñaría un programa llamado cuadrienal, que finalmente se desarrollaría en seis años, concentrando las inversiones en el espacio y el tiempo para generar un efecto bola de nieve que contrarrestara la temida metástasis urbana, fenómeno que había arruinado la experiencia de regeneración de la Plaza Real. Se diseñó una estrategia específica para actuar en cada uno de los cinco sectores a partir de la realidad de la situación y de las inversiones que ya se estaban materializando en el momento inicial.

En el Raval Norte se actuaría ejecutando las piezas del proyecto “Del Liceo al Seminario”, antecedente proyectual del PERI del Raval, pero se avanzaría en sentido sur, apuntando hacia la futura Rambla del Raval. En el Raval Sur se partiría del activo en forma de viviendas públicas en construcción de la calle Om, heredadas del Ministerio, y se avanzaría hacia el norte en busca de la futura Rambla del Raval. Ambas estrategias se encontrarían al final del Programa, cuando la Rambla del Raval fuera un hecho.

En el Casc Antic se habían iniciado pequeñas piezas con mucha dificultad en el centro de la afectación. Se abriría el nuevo espacio verde en sentido sur – norte a partir de Allada / Vermell, mientras que las nuevas viviendas se desarrollarían desde la Pza. San Agustín hacia la Avenida Francesc Cambó. Esta estrategia en forma de cruz no era más que aprovechar los tejidos más debilitados a causa de las afectaciones históricas de Méndez Núñez y Avda. Catedral, para poner al servicio de los residentes un barrio en el que vivir con una calidad mínima.

Finalmente en la Barceloneta, donde se había iniciado la construcción de las 252 viviendas de la Maquinista, la estrategia se centró en las actuaciones de equipamiento y recuperación de espacio libre, con el correspondiente saneamiento del frente marítimo, prolongado hasta las instalaciones del CN Barcelona. Esta estrategia dejó a un lado la obsesión del PERI por reconvertir las viviendas de “quart”, de menos de 30 m<sup>2</sup> de superficie y fruto de los sucesivos procesos de densificación del tejido del barrio, en viviendas de “mig”, uniendo - donde fuera posible - dos edificios partidos. Debe tenerse en cuenta que en la Barceloneta se contabilizaban más de 500 viviendas de quart, lo que convertía en utópico o imposible actuar desde el sector público por la vía de la adquisición. Por ello el programa se centró en el reequipamiento del ba-

rio a partir de las posibilidades de realojo de afectados en las viviendas de la Maquinista, y en una tímida actuación de adquisición de algunos inmuebles de viviendas de quart, mediante la empresa comarcal REGESA, incorporando los vecinos afectados a las listas de adjudicatarios de las viviendas nuevas en construcción.

Las 252 viviendas de La Maquinista, proyecto de MBM, en una situación periférica, sirvieron de ensayo tipológico con su propuesta de calles colgantes y plantas bajas con mirador sobre la acera, al tiempo que mostraron como proyectar edificios y espacios públicos al mismo tiempo, respetando elementos simbólicos de la historia local.

Un aspecto clave fue el de los instrumentos de cada administración para responder a sus compromisos. La Generalitat contaba con el INCASOL como instrumento organizado y preparado para atender los compromisos de construcción de viviendas – el más relevante de los asumidos – así como GISA, en su caso, para responder en la construcción de equipamientos. Por lo tanto no precisaba de la creación de ningún instrumento específico. Es más: en aras a mantener el máximo consenso posible, parte de la financiación destinada a la promoción de viviendas para los afectados se traspasaría al Patronato Municipal de la Vivienda al objeto de compartir escenario y protagonismo, multiplicando la capacidad técnica operativa.

Sin embargo el Ayuntamiento no contaba con ningún instrumento específico, con capacidad de endeudamiento, para atender de una forma integrada los compromisos asumidos. Si bien el proceso de descentralización en Distritos acababa de culminar, las competencias en gestión urbanística, proyectos urbanos, redes de servicios, impulso de rehabilitación, paisaje urbano, etc... estaban diseminadas en diferentes equipos, unidades y servicios pensados desde la organización funcional, sin ninguna lógica territorial. Fue necesario, por lo tanto, crear un nuevo instrumento capaz de proceder a una inversión rápida y concentrada, a partir de un contrato programa con el municipio. Este instrumento fue PROCIVESA (Promoció Ciutat Vella SA), empresa de economía mixta de mayoría municipal, capaz de endeudarse y, por lo tanto, de concentrar en el tiempo las inversiones necesarias para generar un proceso positivo de inversión privada en la regeneración de la ciudad histórica.

También se valoró la posibilidad de crear un Instituto de Urbanismo propio de Ciutat Vella, pero se descartó la idea por la complejidad jurídica derivada de la descentralización de funciones propias de la Administración, y se optó por crear una task-force en la Primera Tenencia de Alcaldía dedicada específicamente al Programa de Ciutat Vella, al tiempo que se declaraba a PROCIVESA como beneficiaria de las expropiaciones de las diferentes actuaciones previstas en el Contrato Programa.



Imagen 5: Plaza de la Mercè. Una de las primeras experiencias de intervención que incluyen derribos.

Esta división de funciones tuvo algo de diabólico en su funcionamiento que la convirtió en tremendamente eficaz: si PROCIVESA no cumplía el INCASOL podía justificar su lentitud en invertir en viviendas nuevas por la falta de suelo, pero si el que no cumplía era el INCASÒL, PROCIVESA le podía acusar de retardar la operación por falta de viviendas para los afectados a realojar. Esta situación reforzó extraordinariamente el ambiente de colaboración y consenso, puesto que todas las partes estaban implicadas de la misma manera y los representantes vecinales, observadores y actores permanentes en la Gestora, lo sabían.

Sin embargo, la buena voluntad y el esfuerzo de ambas partes no fueron suficientes para mantener un ritmo alto de disponibilidad de vivienda. Hizo falta complementar el parque puesto a disposición de los afectados con un conjunto de más de 500 viviendas adquiridas por PROCIVESA en el mercado secundario, y preparadas para ser objeto de rehabilitación y comercialización. En efecto: la operación PROCIVESA se había planteado como una inversión a corto plazo (6-8 años) que el Ayuntamiento pagaría en un plazo medio (15 años de vida prevista para la Sociedad). La carga financiera derivada de este proceso de endeudamiento no gravitaría sobre las arcas públicas sino que sería recogido por la propia Sociedad mediante operaciones de mercado. Puesto que era imposible establecer justificadamente un mecanismo de contribuciones especiales, o de delimitación de unidades de actuación en suelo urbano para distribuir beneficios y cargas, la plusvalía generada por la intervención pública se recogería, por lo menos parcialmente, mediante el simple mecanismo de compra y venta de fincas antiguas de propietarios que no tenían fe en los efectos económicos derivados del Programa de Regeneración. Estas viviendas saldrían del mercado libre y volverían al mercado libre convenientemente rehabilitadas generando de esta manera un efecto doble: de fomento y ejemplo para los propietarios vecinos, y de beneficio económico consolidado.

A pesar de las más de 2.600 viviendas nuevas de protección generadas, mediante el INCASOL y la participación del PMHB, hizo falta renunciar a la

estrategia financiera de PROCIVESA y dedicar su parque privado de viviendas también al realojo de afectados para completar las determinaciones del Programa. Es decir: Entre 1987, año de la puesta en marcha del Programa ARI, y el 2003, año de liquidación de PROCIVESA y de su sustitución por Foment de Ciutat Vella SA, con objetivos más acordes a la gestión del post Programa, se pusieron en el mercado de Ciutat Vella más de 3.100 viviendas, de las que más del 85% estaban calificadas como vivienda de protección oficial. No hay duda de que se trata de uno de los esfuerzos contemporáneos más importantes y exitosos por mantener el carácter residencial social de un centro histórico en una metrópolis de primer orden como es Barcelona.

### El reto de proyectar vivienda en el Centro Histórico. Algunas reflexiones

El Centro Histórico de Barcelona es diverso tanto en sus antecedentes históricos como en sus tipologías, ritmos, parcelación y usos. Hay quien ha verbalizado la teoría de que el Gótico es la piedra, el Raval el ladrillo, el Casc Antic el tapial y la Barceloneta... Bueno: la Barceloneta es especial, con su homogeneidad y fragmentación de tipología única. Por lo tanto nada tiene que ver proyectar en uno u otro sector y esto forma parte de las lecciones aprendidas.

Una de las características más discutidas del proyecto Ciutat Vella –inicialmente– en foros internacionales fue el de no tener falsos reparos ante la conveniencia de proceder al derribo de un edificio, especialmente cuando la única relevancia del mismo era la de su fecha de construcción, sin más. Oriol Bohigas en su “Reconstrucción de Barcelona” (1984) decía “No se debe tener miedo al derribo si es necesario para lograr una acción de regeneración más importante, y urbanísticamente indispensable”. El ARI incluyó el derribo de más de 4.000 viviendas, aunque muchas de ellas no merecieran ese nombre puesto que ni estaban ocupadas ni eran ocupables, viviendas que en muchos casos habían sido condenadas desde principios del siglo XX con los múltiples planes de higienización y saneamiento perpetrados a mayor gloria de la movilidad en la ciudad (el Ensanche) y del sventramento.

La diferencia ahora fue que se destruía para construir, se intervenía quirúrgicamente a beneficio del propio cuerpo enfermo, de la propia sociedad local, sin expulsiones ni gentrificación promovida directamente, y salvaguardando el tejido, sin alterar alineaciones, o alterándolas de forma imperceptible, de manera que la trama histórica de Ciutat Vella conservara su presencia rotunda.

Uno de los primeros experimentos de este modelo de intervención, anterior a la puesta en marcha del Programa ARI, fue la creación de la Plaza de la Mercè, frente a la Basílica del mismo nombre, obtenida por simple eliminación de una manzana sin alterar sus perfiles.

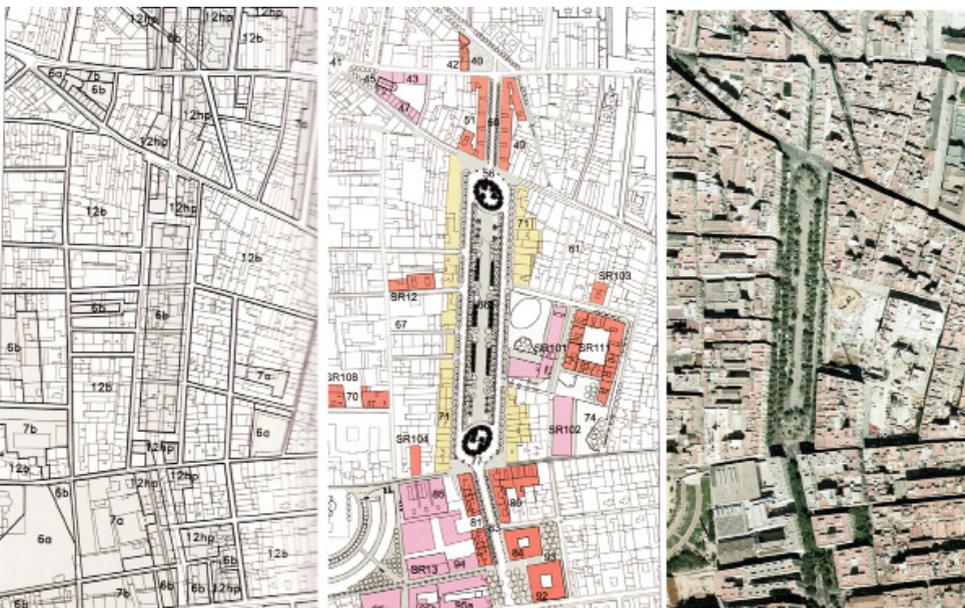


Imagen 6: Intervención en el Raval. Fuente: (Cabrera, 2007).

Este fue el modelo de intervención en la mayor parte del tejido obsoleto, especialmente del que había estado más de un siglo afectado y abandonado. La operación de la Rambla del Raval, que culmina el PERI de dicho barrio, obedece al mismo modelo, pero multiplicado de una forma exponencial, con más de 700 viviendas afectadas.

El Casc Antic, sin embargo, presentaba otro tipo de problemática que no sólo generó la necesidad de crear un corpus nuevo, sino que además propició un debate intenso derivado de un posicionamiento muy beligerante por parte de algunas plataformas sociales. En efecto. Ya se ha dicho que el Casc Antic es el barrio del tapial. Al lado de los palacios de piedra medievales convive un tejido microparcelado en el que en los siglos XVIII y XIX se agolpaban los menestrales u oficios que formaban el sustrato económico de base de la ciudad. Intervenir sobre este tejido desde la rehabilitación era de una gran complejidad técnica y económica, y además la sustitución estaba fuertemente penalizada por la normativa del PERI, de carácter eminentemente conservacionista desde el punto de vista social y físico. La lentitud en la ejecución era una consecuencia inevitable de estas circunstancias.

El PERI, redactado a partir de una dura oposición vecinal a las afectaciones viarias históricas que en forma de cruz suponían la destrucción de la identidad del barrio (Mendez Núñez en la vertical y Avda. Cambó en la horizontal) era más un manifiesto que un proyecto en la concreción de la trama, y dejaba

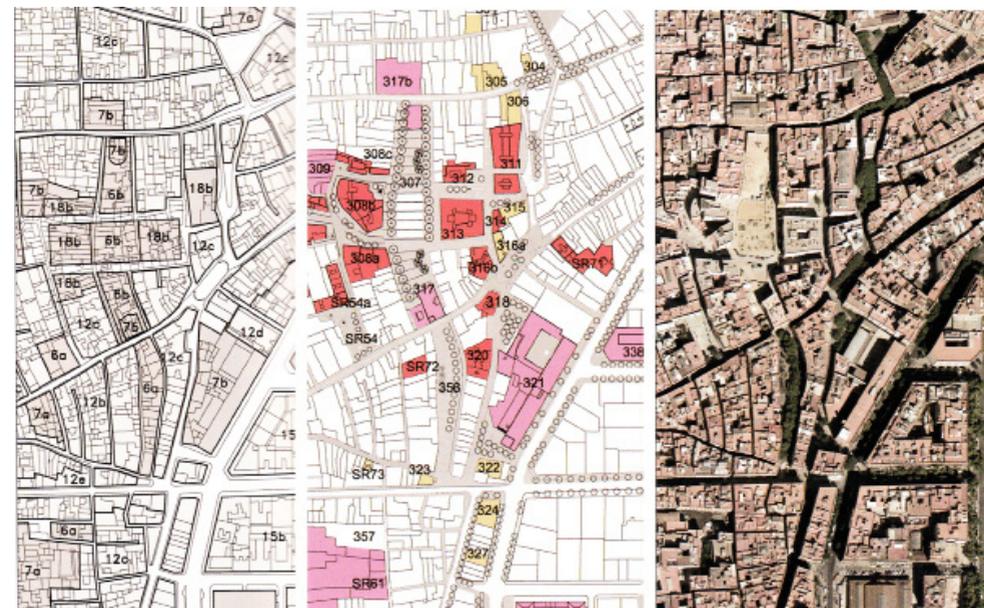


Imagen 7: Intervención en el Casc Antic y alrededores de Santa Caterina. Fuente: (Cabrera, 2007).

multitud de incógnitas por resolver. Los primeros edificios construidos para realojar afectados eran de una timidez notable: Gatuells, Sant Agustí, Serra Xic, eran promociones de menos de 15 viviendas, una gota de agua en el océano de las necesidades de realojo para ejecutar el PERI.

Además estaba el modelo formal de las grandes operaciones. El eje vertical estaba muy claro y seguía los modelos ensayados: sustitución de tejido ocupado por espacio libre, manteniendo las alineaciones de las nuevas fachadas que ahora adquirirían presencia, anchura y ventilación. La estrategia de sur a norte permitió atacar primero los edificios más degradados, resolviendo el realojo de las familias en peores condiciones. Allada / Vermell fue la primera conquista del Casc Antic, la que permitió recuperar la credibilidad en el Programa, aunque su ejecución fuera tan lenta por falta de viviendas de realojamiento.

El problema era la horizontal. Como resolver la trama de penetración desde la Avda. Cambó creada en la dictadura, frente al mercado de Santa Catalina. El acuerdo entre administración y vecinos se concretó en un encargo a Enric Miralles para que redactara una propuesta de volumetrías, alineaciones y formas que, aunque fueran creadas ex-novo, permitieran poner en valor el tejido histórico del barrio y mejorar la conectividad al servicio de los residentes, justo lo contrario que los objetivos de la afectaciones históricas. El modelo definitivo resultante demuestra que los conflictos son sanos cuando las partes son capaces de escucharse y de llegar a acuerdos en aras al interés general.



Imagen 8: Proyecto Residencial de la calle Om en la actualidad. Fuente: googlemaps.com.

### El encaje de las arquitecturas en el tejido

Ya hemos dicho que el Programa partía de dos edificios en obras heredados de las inversiones del Ministerio español, anteriores a la recuperación del autogobierno y de las transferencias competenciales. El del Raval Sur, situado en la calle Om, presentaba un total de 129 viviendas y estaba proyectado por los Arquitectos Bosch i Tarrús, y el de la Maquinista, en la Barceloneta, contenía 252 viviendas y había sido proyectado por MBM. Al mismo tiempo en el Raval norte se iniciaba la construcción del conjunto de viviendas dels Angels, obra de Cristian Cirici y promovido por el INCASOL desde el encargo, y en el Casc Antic se promovían los edificios comentados de Pça. Sant Agustí (12 viviendas) y Serra Xic (8 viviendas), ambos de Rafà Cáceres, promovidos por el Patronat Municipal de l'Habitatge, y el de Gatuelles/Armengol (12 viviendas) de Pep Rosselló, promovido por INCASOL.

El edificio de la calle Om fue saludado en su día como una nueva y valiente apuesta por la concreción de programas de alto contenido social. Con un lenguaje formal contemporáneo, disponía de amplios espacios de uso colectivo para posibilitar y fomentar la relación social entre vecinos, la diversidad tipológica y nuevos modelos de convivencia, y también incorporaba dotaciones básicas de tipo social y educativo, como una guardería y centros de ocupación.

La utopía de lo colectivo en un entorno tan hostil supuso desde el primer momento de su puesta en funcionamiento un hándicap de primer orden

para obtener los objetivos perseguidos. La convivencia devino conflicto permanente, el mantenimiento fue siempre complicado y la seguridad brilló por su ausencia. En condiciones de entorno social hostil derivado de la presencia permanente de actividades ilegales controladas in situ, una de las primeras reglas del proyecto urbano es asegurar el control social del espacio compartido. Ningún espacio libre debe quedar oculto, o cerrado, o desfilado de la calle más cercana, y los espacios funcionales de uso colectivo deben ser fáciles de controlar desde el exterior. Los porches accesibles son un espacio no deseable, como se demostró en el edificio de viviendas proyectado en la calle Nou de la Rambla por Federico Correa donde fue necesario proceder a incorporar los porches al espacio de local comercial, y las superficies colectivas interiores de relación social devienen rápidamente lugares de mercado. Om se ha convertido, pese a su buena arquitectura, en el modelo a evitar por el conflicto social y convivencial que genera.

La Maquinista, en la Barceloneta, supuso la aportación de otras experiencias: los accesos elevados como una calle-balcón buscando una utópica creencia de accesos individualizados, y un tratamiento de la plaza pública incorporado al diseño de la edificación. La calle elevada no se repitió, puesto que la realidad hizo ver que era un espacio colectivo difícil de mantener y, en realidad, no cumplía el objetivo proyectual de recordar la vivienda individual.

Sin embargo, se aprendieron algunas lecciones positivas: las viviendas de planta baja habilitadas para afectados de la tercera edad, la integración proyectual del edificio privado con el espacio público, y la incorporación simbólica de la puerta de entrada de la antigua fábrica, tema que no fue menor en la aceptación social del resultado formal, especialmente por aquellas cuestiones de la recuperación de la identidad, que a menudo resulta tan difícil de incorporar en el acto proyectual, mientras que forma parte intrínseca de la vida y cultura de la población destinataria y del imaginario de su sentimiento de pertenencia.

Muchos otros proyectos residenciales, de multitud de autores, conformaron el programa de edificación residencial de Ciutat Vella a lo largo de sus quince (y más) años de intensa actividad. De todos y cada uno de ellos pueden extraerse conclusiones, lecciones, elementos para el debate, experiencias de éxito o fracasadas, etc. Como la propia experiencia del sector privado. Pero las claves son muy fáciles de formular aunque difíciles de aplicar. Como decía Oriol Bohigas “Se trata de recuperar la forma urbana sin deshacer la morfología anterior y sus ventajas, pero al mismo tiempo tampoco se debe renunciar a las nuevas tipologías y a las nuevas maneras de vivir que las mismas conllevan”

Pere Cabrera, en *Ciutat Vella de Barcelona: Memoria de un proceso urbano* (2007), explica que: “se trata de encontrar una respuesta adecuada en la subs-

titución de la edificación existente donde se ven afectadas las persistencias: el parcelario, las alineaciones y el trazado, componentes que definen la forma urbana”, y citando a Lluís Clotet, autor de la rehabilitación del Convent dels Àngels, entre otras obras, sigue: “El edificio es, además de un todo, un fragmento de un conjunto de otro orden y, por tanto, no tendría razón de ser si estuviera situado en otro contexto (...) Se trata de encontrar en las particulares condiciones del emplazamiento, en los problemas prioritarios del paisaje urbano, el germen del proyecto arquitectónico”. Ni más ni menos.

La normativa exhaustiva aparece a veces como una barrera en el camino del proyecto. Normas pensadas para contextos de nueva edificación no deberían ser aplicables a un proyecto en el centro histórico. Normas de regulación de accesos, escaleras y vestíbulos, de habitabilidad que afectan tipologías, dimensiones y ventilaciones, de instalaciones como las centralizaciones eléctricas, los sistemas anti incendio, etc. No existe – pero debería existir – un manual de flexibilización de normas en escenarios de tejidos históricos, rehabilitación y obra nueva, que permitiera estar más atento a las cuestiones esenciales del contexto y la trama que a los detalles de la norma. El proyectista debe lidiar con este tipo de cuestiones y aprender a resolverlas, aunque la vida en un centro histórico no tenga nada que ver con la vida en otras zonas de la ciudad.

La obra pública residencial ha sido, como se ha demostrado, el motor que ha estirado de la inversión en Ciutat Vella. A finales de los 90 Martí Abella y Ferran Brunet, en el documento “Economía de la Renovación Urbana de Ciutat Vella” (1998), afirmaban que “El sector privado ya había tomado el relevo del sector público en la regeneración de Ciutat Vella”, evaluando que los 99.164,-MPts invertidos desde el sector público hasta aquel momento habían generado unas inversiones privadas de 133.169,-MPts<sup>2</sup>. De este total de 232.233,-MPts (1.400M€), un 19,12%, 44.410,-MPts (266,5M€) se destinaron a promoción y rehabilitación (pública y privada) de viviendas.

El Atlas crítico de los edificios residenciales de este período es una asignatura pendiente. Pero existe un consenso tácito sobre el carácter ejemplar del edificio de la calle Roig proyectado por Josep Llinàs en el 94 para resolver la apertura de dicha calle en el itinerario de penetración desde Els Àngels camino de la futura Rambla del Raval. Se trata de un edificio de 28 viviendas que aporta una solución insólita e imaginativa, fresca y respetuosa, a un problema clásico en este tipo de tejidos cuando las alineaciones de los viales estrechos se curvan hasta desenfilarse la visión de la salida en el momento de iniciar el itinerario por el vial.

Pep Llinàs resuelve el tema rompiendo la alineación de la planta baja, al tiempo que fragmenta el edificio en una búsqueda de aire para las viviendas que, de otra manera, se hubieran enfrentado a una fachada semiciega a



Imagen 9: Encaje urbano del proyecto de vivienda de Pep Llinàs en la calle Carmé del Raval. Fuente: AOL.

escasos metros de distancia. Este edificio un ejemplo de buena práctica de proyecto residencial en un centro histórico como es el Raval de Barcelona

Muchos otros edificios residenciales merecerían formar parte de este artículo. Todos los que se han desarrollado en el eje de prolongación de la Avenida Cambó siguiendo las pautas nuevas propuestas por Enric Miralles, las pequeñas joyas de Serra Xic y Plaça Sant Agustí de Rafa Cáceres, el edificio para personas de tercera edad del propio Miralles y Benedetta Tagliabue junto al mercado de Sta. Caterina, el edificio de Pere Giol en Casc Antic, y muchos más que han contribuido a este renacer de Ciutat Vella como lugar para vivir, y para vivir con calidad.

### Algunas acotaciones sobre la rehabilitación residencial

También se debe hacer referencia a la rehabilitación. En el año 1990 estas condiciones empezaron a darse a partir de las primeras adjudicaciones de viviendas a afectados, programación de los derribos, funcionamiento de la Comisión Gestora del ARI con un seguimiento especialmente intenso y continuado del Programa por parte de los representantes sociales, etc. La Oficina de Rehabilitación Ciutat Vella (ORCV) fue el fruto de un nuevo convenio Ayuntamiento – Generalitat en el ambiente de consenso generado desde el Programa ARI. Se inauguró el 15 de enero de 1990, en un momento en

2 MPts: Millones de pesetas.

el que los programas de ayudas en forma de subvenciones generaban tan sólo 55 expedientes anuales con un contenido de 170 viviendas rehabilitadas (1988-1990) a pesar de que las inversiones públicas ya estaban en marcha. En su primer período de funcionamiento (1991-1994) esta media se elevó hasta el doble de expedientes anuales (110 expedientes), pero sextuplicando el número de viviendas rehabilitadas (950 viviendas anuales)

En el año 1994, tras cuatro años de experiencia y a partir de un detallado diagnóstico de la problemática inherente a la rehabilitación privada en Ciutat Vella, se promovió un modelo más activo y dinámico consistente en la delimitación de sectores de rehabilitación preferente en los que por un tiempo determinado las subvenciones se incrementaban de forma extraordinaria para la rehabilitación de los elementos comunes: seguridad, estanqueidad, accesibilidad y servicios. Pasado este tiempo no se volvería a abrir un plazo de ayudas extraordinarias hasta que todo el territorio de Ciutat Vella hubiera sido objeto de esta oferta. Se consiguió que el Ministerio de Fomento aceptara el reto, utilizando la propia Comisión Gestora del ARI como instrumento de seguimiento del Plan de Ayudas, lo que sirvió también para incorporar un representante ministerial a la Comisión, reforzando así el consenso interinstitucional imprescindible para el éxito. A partir del 94 las cifras se disparan hacia las 2.000 – 3.000 viviendas anuales rehabilitadas.

A partir del 2003 la actividad rehabilitadora se estabiliza puesto que el modelo de la oferta acotada en el tiempo ya ha actuado sobre la totalidad del ámbito de Ciutat Vella. Es el momento de convertir la ORCV en una Oficina de Vivienda que atienda las nuevas problemáticas surgidas como consecuencia del éxito del Programa de Regeneración: el acoso inmobiliario, los abusos, las necesidades de vivienda como consecuencia de una situación social, no como resultado de una afectación urbanística, etc.

Al contemplar el mapa de las intervenciones documentadas en los expedientes de rehabilitación tramitados por la ORCV en sus 14 años de existencia (Imagen 10), se puede comprobar el alcance global de la política de fomento desarrollada. Entre el programa de actuaciones de sustitución, que afectó el 10% del parque inmobiliario del Distrito, y el programa de fomento dinámico de la rehabilitación, que operó sobre el restante 90%, se alcanza la totalidad del territorio lo que prueba que el Proyecto de Intervención en Ciutat Vella fue, realmente, un proyecto de regeneración residencial de prioridad social, que protegió y acogió a la población más vulnerable, que mantuvo la mixtura social, el carácter de ciudad de llegada de su territorio, y el principio de la no expulsión. Se dotó a la totalidad del Distrito de equipamientos de salud, educación, integración laboral, atención social, actividad cultural, defensa del comercio de proximidad, aparcamiento prioritario, urbanización de prioridad invertida al servicio de

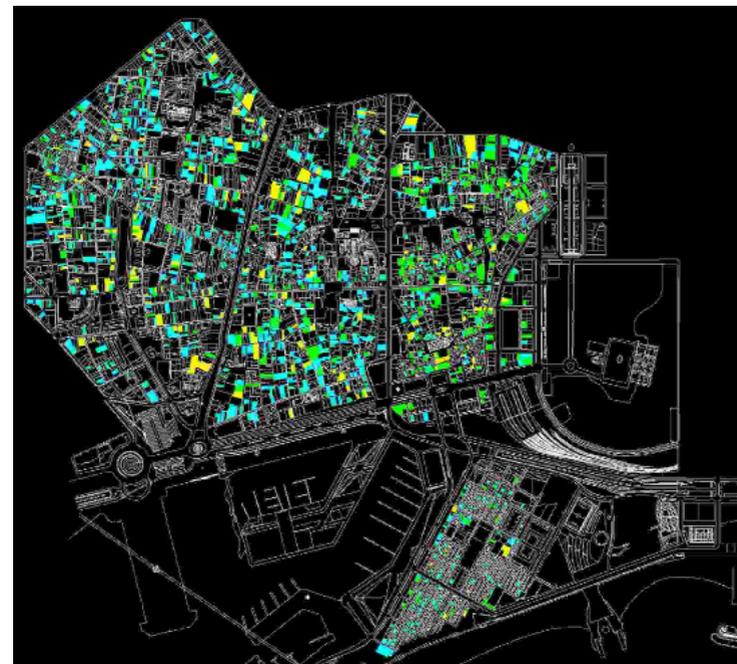


Imagen 10: Mapa de intervenciones realizadas durante la gestión de la ORCV.

los residentes, servicios urbanos, redes de comunicación, y los servicios que garantizaban la calidad de vida exigible a una metrópoli como Barcelona.

### A manera de epílogo. La crónica desde la perspectiva del 2017

Han pasado 30 años desde la constitución de la Comisión Gestora del ARI, auténtico inicio del proceso de recuperación, y 28 años desde la puesta en marcha de PROCIVESA. Casi la totalidad de las personas que impulsaron el Proyecto han desaparecido. Se han sucedido cambios políticos, ciclos alcistas, crisis profunda económica y social, con un hundimiento brutal del mercado inmobiliario, y una nueva alza con todas las reglas del juego substancialmente modificadas...

Ciutat Vella ha resistido dando pruebas de fortaleza en los momentos más difíciles, porque sigue siendo un lugar donde se vive y donde se quiere seguir viviendo. Los colectivos más vinculados a la emigración siguen dando carácter y vitalidad a muchos de los barrios de este centro histórico, y a pesar de los fenómenos que amenazan de nuevo el futuro, sigue existiendo una red de comercio, actividad económica, dinámica social directamente relacionada con el fuerte carácter residencial social que el proyecto ARI confirió a este territorio. Muchos jóvenes inician su vida autónoma, tanto en su actividad como

en su residencia, optando por este lugar incomparable, singular, atraídos por la garantía de la calidad en los servicios, de la mejora de la calidad de vida, de la oferta de equipamientos de proximidad. La actividad residencial sigue siendo la seña de identidad de Ciutat Vella. Una seña de identidad que sin las inversiones y esfuerzos de los años 90 hubiera sido imposible de mantener.

Hay nuevas amenazas que aunque no se producen sólo en el centro histórico sino en toda la ciudad, afectan profundamente su futuro: turismo y gentrificación.

El turismo tiene reglas propias que obligan a un análisis sectorial que en otro lugar de esta misma revista se incorpora con mayor detalle. Pero se puede poner un ejemplo de que las cosas eran muy diferentes; en el año 1987, al principio del Programa, el Director del Hotel Gaudí situado frente al Palacio Güell en Nou de la Rambla, acudió a la Comisión Gestora implorando una rápida actuación de reurbanización y de tipo social porque su establecimiento estaba quedando con unos niveles de ocupación que le obligarían a cerrar. Se trabajó junto al Presidente de la Asociación de Vecinos y Comerciantes y se priorizaron determinadas inversiones para revitalizar aquel vial en el momento que se iniciaban los derribos de la calle San Ramon, que afectaban a locales históricos vinculados a la prostitución instalada en la zona del Raval más cercana al puerto. La posibilidad de que hoteles cierren por falta de ocupación es hoy impensable en cualquier lugar de Ciutat Vella, y probablemente de toda Barcelona.

Tal vez no sea deseable la carga que el espacio público y algunos equipamientos de ciudad soportan desde que el fenómeno del turismo de masas ha alcanzado los niveles actuales, convirtiendo Barcelona en el primer destino turístico de la península ibérica. Tal vez las Ramblas y buena parte del barrio Gótico sufren riesgos de deterioro físico y ambiental parecidos a los de ciudades museo como Florencia, Venecia o Praga, en ese tránsito desde la “ciudad para vivir” a la “ciudad para ver”. Y tal vez la colonización comercial asociada a este turismo no sea la más deseable para nuestro centro histórico. Pero lo que ha hecho daño realmente a nuestro comercio, por ejemplo, es el tratamiento neoliberal radical de los alquileres comerciales que ha obviado intereses generales asociados al paisaje urbano, a la protección del artesanado, etc. para liberalizar los precios en un mercado de subasta permanente donde los inversores buitre hallan todo tipo de oportunidades sin reparar en los daños colaterales producidos. No es sólo el turismo. Es el capitalismo neoliberal de la regulación arrendaticia la que ha dañado la actividad económica que confería identidad propia a nuestro centro histórico.

Con la gentrificación pasa un poco de lo mismo. Se gentrifica Barcelona entera, el área metropolitana entera. Con diferentes niveles de intensidad, pero se gentrifica. Es fruto de los tiempos: del modelo inmobiliario neoliberal y de la globalización de los mercados. Un afamado promotor inmo-

biliario obsesionado por la calidad del producto, que acaba de retomar la actividad, tras el paréntesis de la crisis, adquiriendo, rehabilitando y volviendo a poner en el mercado – a alto precio – un edificio de viviendas de lujo cercano al Paseo de Gracia, asumió riesgos que tenía muy claros, pero no se equivocó – según sus propias manifestaciones – más que en una cosa: había previsto que su mercado de adquisición se distribuiría al 50% entre españoles y extranjeros. La realidad es que ha vendido el 90% de las viviendas a extranjeros, que además han adquirido sin necesidad de financiación. Esto es así porque en el tablero de las grandes ciudades europeas Barcelona todavía sigue siendo uno de los mercados inmobiliarios de importe más asequible.

Si imagináramos la situación sin el proyecto ARI, sin las inversiones ejecutadas, sin las más de 3.000 viviendas protegidas promovidas, sin la garantía del realojo de los afectados, sin mecanismos públicos de soporte a las personas objeto de presión inmobiliaria, sin escuelas renovadas, sin servicios sociales para atender a todas las edades, sin plataformas de integración laboral, sin servicios de salud actualizados, sin la protección de la antigua LAU a los contratos de alquiler de rentas bajas...¿Qué hubiera sido de Ciutat Vella?. ¿Habría podido mantener alguna parte de su tejido una función residencial mínimamente social?

Es cierto que los que tienen o representan agentes con gran capacidad de inversión tales como fondos de inversión, grandes grupos inmobiliarios, gestores de activos, etc. están operando y adquiriendo fincas enteras de viviendas antiguas para actualizarlas. Y actualizarlas tiene un doble significado: uno positivo, porque se refiere a la rehabilitación, actualización y puesta en el mercado, pero otro negativo o preocupante, porque significa cambio social, poder adquisitivo elevado. Sin embargo el sector público hizo lo que debía, oponer a esta tendencia del mercado, la persistencia de un amplio parque público de viviendas, una buena parte de las mismas en alquiler. Y hoy dispone de herramientas para continuar trabajando en la misma línea. No hay mejor inversión pública que la de competir en el mercado adquiriendo inmuebles y poniéndolos, rehabilitados, en alquiler. Porque el retorno indirecto de esta inversión siempre es positivo.

La Barceloneta... como siempre es un caso aparte. La gentrificación de la Barceloneta se inició con la recuperación de la playa y el paseo marítimo. Ya en el año 1990, en un artículo en la revista portuaria El Vigía, se definía la Barceloneta como el triángulo de oro del Mediterráneo occidental, un lugar único en nuestras ciudades litorales. Un cateto formado por un magnífico mirador sobre el Puerto y el Centro Histórico (una vez derribados los tinglados del antiguo puerto industrial), otro cateto lleno de equipamientos de primer orden por el que se comunica con el mundo (Cinturón Litoral) sin pagar el tributo de pasar por la ciudad para salir de la misma. Y la hipotenusa

la playa y el mar... No importaba que las viviendas tuvieran menos de 30 m<sup>2</sup> ni que carecieran de ascensor. Copacabana en Europa por cuatro cuartos (de dinero y de casa).

Se promovió suficiente vivienda para que nadie se viera obligado a marchar. Inicialmente las de la Maquinista, seguida por una segunda fase. Los terminales de Almirante Cervera, a partir de los modelos del PERI de Manel Solá Morales. Los terminales de las nuevas calles en las que se producían expropiaciones y que pasaban a estar en primera fila, y algunas rehabilitaciones de edificios cuya adquisición estaba prevista en el Programa ARI.

Sin embargo estas actuaciones daban respuesta a los afectados, pero no servían para atender el posible realojo de vecinos que ocupaban viviendas no afectadas y que recibían substanciosas ofertas por su renuncia.

Nuevas promociones se pusieron en marcha. La primera la de viviendas de la Avenida Icària, obra de Joan Pascual, promoción que cerraba la configuración del barrio por el norte, en los suelos situados frente a la traza de la Ronda Litoral.

Las necesidades derivadas de la falta de viviendas de sustitución en el sector del Casc Antic, obligaron a destinar el grueso de estas viviendas a los afectados del PERI vecino. Por ello se hizo más perentoria la reclamación de la dinamización del proyecto de "Rodalies", en los antiguos terrenos de las andanas de cercanías de la estación de Francia. El edificio de 160 viviendas, proyectado por Conxita Balsells, acabó en el año 2015.

Probablemente el Programa ARI ha permitido que se dieran las condiciones suficientes para que la gentrificación presente en el conjunto de la ciudad esté generando un rápido proceso de cambio social en el Centro Histórico de Barcelona. Pero también ha sido el Programa ARI el que ha garantizado un escenario de derechos y conquistas sociales sin precedentes en la historia de las transformaciones de Barcelona. Ciertamente que el mercado ha generado procesos de revalorización que han inducido la marcha de una parte de la población. Pero precisamente esta parte de la población ha podido capitalizar su posición, su trayectoria y su historia, en el marco de una regeneración pensada y ejecutada con un profundo sentido social, evitando de esta manera la catástrofe del primer decenio del siglo pasado, cuando las expulsiones fueron gratuitas y las plusvalías generadas fueron privadas.

Algunos estudios están pendientes, y con la perspectiva actual nos aportarían probablemente nuevas visiones, de la relación causa – efecto del programa. En los años ochenta se apostó por el modelo de realojo en propiedad de forma prioritaria, por la reivindicación de los representantes sociales, y con el convencimiento de que era una manera eficaz de enraizamiento de la población y de su implicación en la conservación y actualización permanente

del parque inmobiliario. Hoy sería necesario comprobar que se ha hecho de ese patrimonio de vivienda protegida privatizado para los propios residentes. Cuántos se han heredado y mantienen la función residencial, cuántos se han vendido y a qué tipo de comprador, cuántos han ido a parar a ese mercado paralelo de vivienda turística, legalizada o no, etc. Seguro que ese estudio nos aportará datos nuevos para reflexionar sobre los modelos de tenencia del parque inmobiliario protegido.

De todas maneras y de acuerdo con los datos de 2015, se ha equilibrado la población residente en Ciutat Vella, ligeramente por encima de los 100.000 habitantes (recordemos que en el 1996 eran 86.000), y además se trata de una población joven: los mayores de 65 años forman el 14,5% de la población de Ciutat Vella, mientras que en Barcelona es el 21,62%, invirtiendo la situación de 1986, cuando las cifras eran el 25,78% para Ciutat Vella y el 16,5% para el conjunto de la ciudad. Mientras Barcelona ha envejecido, Ciutat Vella ha rejuvenecido, fenómeno probablemente vinculado a un cambio social derivado del proceso gentrificador. También sería interesante cruzar los datos de renta vinculados a este proceso de sustitución social.

Finalmente, también deben considerarse los datos de población extranjera, a menudo amplificados más por la percepción de la presencia de los visitantes que por la realidad contrastada de los residentes. Es cierto que mientras en el conjunto de la ciudad los residentes de origen extranjero suponen el 16,36% de la población, en Ciutat Vella este colectivo supone el 42,55%, una proporción de dos veces y media. Sin embargo el 63% de este colectivo de extranjeros proviene de África, Sudamérica y países asiáticos o del este europeo, mientras que el 32% proviene de la UE y el 5% de Norteamérica. Estos datos confirman los comentarios del inicio del artículo sobre la continuidad de la presencia de colectivos de inmigrantes que mantienen – en la gentrificada Ciutat Vella – el carácter social de amplias bolsas de residentes, a menudo agrupados por razones culturales, religiosas o de procedencia geográfica, que continúan encontrando aquí el lugar en el que consolidar su presencia, al encuentro de su propio ascensor social.

## BIBLIOGRAFÍA

ABELLA, M., & BRUNET, F. (1998). *Economía de la Renovación Urbana de Ciutat Vella*. Departamento de Economía de la Universidad Autónoma de Barcelona.

Ajuntament de Barcelona. (1987). *Urbanisme a Barcelona : Plans cap al 92*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona.

Ajuntament de Barcelona. (1992). *Memòria 1987 – 1991 de l'Àmbit d'Urbanisme i Serveis Municipals*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona.

Ajuntament de Barcelona. (1996). *Barcelona : la segona renovació*. (M. ROIG, Ed.)

CABRERA y Massanes, P. (2007). *Ciutat Vella de Barcelona. Memoria de un Proceso Urbano*. Badalona: Ara Llibres.

CLUSA, J. (1987). *Renovación y rehabilitación de viviendas en los centros históricos*. Papers de treball de la Càtedra d'Arquitectura Legal , 87-04.

Comissió Gestora de l'ARI de la Ciutat Vella. (1991). *Memòria 1987-1990*. Barcelona.

GABANCHO, P. (1991). *El sol hi era alegre. La reforma urbanística i social de Ciutat Vella*. Barcelona: Ciutat Vella y LLar del llibre.

HENRY, G. (1992). *Barcelone : dix années d'urbanisme : la renaissance d'une ville*. Paris: Éditions du Moniteur.

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS. (1990). *La Política de Rehabilitación Urbana en España*. Evolución, experiencias y efectos. Madrid: MOPU. Secretaría General Técnica. Centro de Publicaciones.

PAREJA E., M., Ponce Solé i Lidi, J., & Gacía Ferrando, L. (2004). *Urbanisme i habitatge com a eines de desenvolupament sostenible. La necesidad de análisis de las actuaciones integradas* (Vol. 11). (F. C. Sunyer., Ed.) Barcelona: Fundació Carles Pi i Sunyer.

VILANOVA, J. M. (2003). *L'urbanisme de la Barceloneta*. (G. Natural, Ed.) Barceloneta 1/4 de milenio, 94-127.

VV, AA. (1989). *Primeras Jornades de Ciutat Vella*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona.

VV, AA. (1991). *L'hora decisiva de Ciutat Vella*. Barcelona Metròpolis Mediterrànea, nº 18.

Pere Serra i Amengual, Arquitecto  
 Director ejecutivo del ARI Ciutat Vella 1986-1992  
 Presidente del Consejo de Innovación del INCASOL  
 p\_serra@gencat.cat



Carrer d'en Roig, El Raval - Ciutat Vella