
Anexo: La revitalización de los centros históricos

PID_00250206

Mirela Fiori
Pere Picorelli

Tiempo mínimo de dedicación recomendado: 2 horas



Índice

1. Introducción.....	5
1.1. Orígenes de la intervención en los centros históricos	6
1.2. La desregulación y los planes de transformación y revitalización urbanas	8
2. El caso de Ciutat Vella, el centro histórico de Barcelona.....	10
2.1. Antecedentes	10
2.2. Instrumentos para la Implementación, gestión y financiación de los PERI	14
2.3. Consideraciones finales	21
2.4. Situación actual y nuevos retos	23
Bibliografía.....	27

1. Introducción

El desarrollo de las ciudades a lo largo de los siglos permite distinguir de forma clara distintas zonas que se han ido agregando incrementalmente al conjunto urbano con el paso del tiempo. Dentro de este proceso sedimentario de formación del tejido urbano, el centro histórico de la ciudad contemporánea lo suele formar su núcleo original, así como también la parte más antigua de sus primeros crecimientos. Estos espacios –denominados normalmente centros históricos– comparten una serie de características comunes que, aunque no son todas necesarias para la consideración de un espacio como centro histórico, a menudo todos ellos comparten. Estas características son:

1) **La centralidad geográfica.** El modelo de desarrollo urbano de las ciudades normalmente se basa en la superposición de capas urbanas que de forma más o menos concéntrica se van ubicando alrededor de un primer asentamiento, se extienden como si de una mancha de aceite se tratara. Este proceso que está sujeto a condicionantes particulares –mayor concentración junto a las vías principales de acceso o junto a equipamientos principales, como conjuntos palaciegos, hospitales, iglesias o conventos, o en vecindad con fuentes, canales, o puertos– termina por configurar un centro histórico en una posición central del conjunto urbano, aunque en ciertos casos el desarrollo posterior de la ciudad, en especial el proceso de industrialización, puede alterar de forma relevante la posición central.

2) **La estructura urbana.** Los centros históricos a menudo cuentan con una estructura urbana característica y diferenciable. Por ejemplo, en el contexto europeo (incluidas también la cuenca mediterránea y buena parte de oriente próximo), los centros históricos tienen generalmente su origen en los asentamientos antiguos o medievales. Son producto, pues, de la evolución a lo largo de siglos de épocas anteriores, por lo que el modelo urbano correspondiente estará formado por entramados de callejuelas de corto recorrido, estrechas y densamente edificadas. Calles y plazas formadas en sucesivos procesos constructivos que obedecerán más a intereses particulares o estrictamente económicos que a modelos urbanísticos diseñados antes. Estas calles y plazas difícilmente ofrecen facilidades para disfrutar de una movilidad interna fluida, más bien dificultan la accesibilidad desde el resto de la ciudad a su núcleo interno. En cambio, en América, los centros históricos corresponden a zonas urbanas surgidas en los procesos de urbanización de la época moderna, y corresponden con los primeros asentamientos de planificación ortogonal surgidos del poder colonial y militar, por lo que suelen configurar una trama regular con mejores condiciones de distribución entre espacio edificado y espacio libre, pero con importante presencia de elementos patrimoniales y parque edificado histórico.

3) La antigüedad. El conjunto de la infraestructura urbana, tanto las edificaciones como las redes, es de origen histórico construido con elementos y técnicas previos a la industrialización. Esto conlleva, por un lado, la presencia de deficiencias en las condiciones de habitabilidad de las viviendas, edificaciones insuficientemente adaptadas a las necesidades de espacios y configuración de las viviendas más modernas. Además de la problemática del parque residencial, existe un déficit estructural en las redes básicas urbanas: el suministro de agua a través de depósitos es un sistema inseguro y a veces insalubre, la electricidad servida en redes anticuadas entraña peligro o simplemente resulta insuficiente, inexistencia de servicio de gas natural, red de telefonía obsoleta que no permite ofrecer servicios actuales de comunicaciones.

4) Los valores intrínsecos. Los centros históricos suelen dar forma urbana a elementos centrales del conjunto de la ciudad al que pertenecen. En ellos se suelen concentrar los equipamientos públicos más representativos de la ciudad, tanto en su dimensión política (las sedes de Gobierno local, regional y nacional), como cultural (normalmente universidades, museos y teatros de mayor historia y raigambre cuentan con sus equipamientos en el centro histórico), religiosa (las catedrales como centro de poder y símbolo del acervo cultural) y cívica (los espacios de encuentro cívico, ya sea comercial, lúdico o reivindicativo a menudo se sitúan en la ciudad histórica).

1.1. Orígenes de la intervención en los centros históricos

A lo largo de la segunda mitad del siglo XX, los centros históricos, especialmente en Europa, han sido un objetivo destacado de las iniciativas de regeneración urbana. Estas tienen su origen en la problemática compartida por muchas ciudades: el decaimiento del centro histórico. Con los procesos de industrialización de las sociedades europeas desde comienzos del siglo XIX llegó una transformación radical de las ciudades. Estas crecieron de forma rápida para dar cobijo tanto las nuevas actividades económicas (grandes y medianas industrias), nuevas infraestructuras (puertos, ferrocarriles, para más tarde dejar paso a autovías, aparcamientos y aeropuertos) y, al final, para albergar una población urbana en progresión geométrica. Las ciudades crecieron de forma acelerada dotándose paulatinamente de una nueva infraestructura, más moderna, con mejores servicios y, en fin, con un mayor atractivo y calidad de vida de los que ofrecían los centros históricos: densos, insalubres y obsoletos.

Este proceso de desarrollo de la ciudad contemporánea tiene en su reverso el inicio del proceso de decaimiento de la ciudad histórica. La historia se repite en buena parte de las grandes ciudades europeas con crecimiento poblacional significativo en algún periodo de los siglos XIX y XX: los nuevos desarrollos urbanos en la periferia de la ciudad atraen a las élites, a las que rápidamente siguen las clases trabajadoras cualificadas y medias (surgidas del propio modelo económico de la industrialización), el espacio que ocupaban en el centro de las ciudades pasa a estar a disposición de los grupos sociales menos favorecidos. Este proceso de abandono y sustitución de población inicia una dinámi-

ca de decaimiento a la que se suman otros factores, como son la pérdida de centralidad funcional con la aparición de nuevos sistemas de comunicación que no penetran en los centros históricos y que vertebran la nueva vida socioeconómica de la ciudad, quedando de lado el centro histórico, el desarrollo de nuevas actividades sociales políticas, cívicas y lúdicas que también se desarrollan en la escenografía de la ciudad nueva (paseos, bulevares, jardines, espacios deportivos) y que dejan la ciudad antigua en una posición obsoleta. Este abandono de las clases con poder adquisitivo suficiente como para afrontar el mantenimiento del parque de edificios y viviendas retroalimenta el envejecimiento del centro histórico que a su vez acelera la atracción de grupos sociales con menor poder adquisitivo. Los centros históricos, junto con los asentamientos chabolistas periféricos, se convierten en punto de llegada de la población que emigra del campo a la ciudad en el marco del proceso de industrialización y transición demográfica del mismo periodo.

A partir de la segunda mitad del siglo XX, siguiendo los esfuerzos de reconstrucción de muchas ciudades afectadas durante la Segunda Guerra Mundial, comienza la toma de conciencia de la importancia de los centros históricos dentro de la estructura urbana y del papel social que juegan. Esta toma de conciencia va ligada a la situación de abandono de muchos de estos centros históricos. Con la crisis del petróleo de los años setenta, la gestión de la ciudad vuelve su foco hacia el interior de las ciudades, los espacios centrales obsoletos y abandonados toman importancia ante las contradicciones del desarrollo urbano sin límites de las décadas precedentes. Ante el relanzamiento de la preocupación por lo urbano, los centros históricos se encontraban en la situación idónea para ser objeto de iniciativas de transformación y revitalización urbana.

La iniciativa pública en muchos casos lidera los procesos de intervención en la ciudad histórica, por responsabilidad y relevancia cívica y social de ella, a pesar de que el decaimiento de estas zonas supone un elemento fundamental del acervo común de la ciudad. Pero la intervención de la iniciativa privada en muchos procesos de recualificación de centros históricos ha supuesto una tensión del equilibrio socioeconómico de la población residente. En buena parte de las ciudades europeas, los centros históricos han sido un primer escenario de dinámicas de *gentrificación*. En estas, la población residente se ve paulatinamente desplazada por los mecanismos del mercado inmobiliario (incremento de alquileres, compraventa) y por cambios socioeconómicos del entorno, como es el encarecimiento del coste de la vida de proximidad. Este proceso se produce cuando ciertos sectores de los centros históricos devienen áreas residenciales atractivas para las clases altas, atraídas por valores de centralidad, moda, autenticidad, que el mercado inmobiliario es capaz de volver a atribuir a la vivienda en el centro histórico.

1.2. La desregulación y los planes de transformación y revitalización urbanas

Las oportunidades de transformación creadas por los intereses de recentralización del capital y la disponibilidad de patrimonio construido infrautilizado y de intersticios urbanos por edificar provocan una gran controversia: reutilizar este patrimonio y estas áreas con fines productivos y sociales, o reutilizarlos con fines puramente inmobiliarios (Campos Venuti, 1987, 1990).

Factores como la desregulación, la desindustrialización y la terciarización, emergentes en estos años y consolidados en los ochenta, dieron paso a un cambio importante en la práctica urbanística.

El mecanismo utilizado por muchas ciudades para atraer capital y personas y hacerlas competitivas desde el punto de vista turístico y comercial, promoviendo así su recuperación económica, ha sido la revitalización. Es cuando empiezan a multiplicarse los comercios y los restaurantes exclusivos en las áreas centrales, la reconversión de los *waterfronts* en zonas multiuso, etc. Esto sienta las bases para una nueva etapa iniciada a finales de la década de los setenta (Jason Hackworth y Neil Smith, 2001).

En este contexto, la discusión entre plan y proyecto gana protagonismo, y los proyectos aislados empiezan a sobreponer el plan regulador dominante en el periodo anterior.

El diseño de la ciudad es el tema que protagoniza las actuaciones de transformación. Son operaciones urbanísticas que, a excepción de las pocas iniciativas reformistas, están desconectadas de un marco urbanístico más amplio, sin preocupaciones sociales y ambientales, y que dan gran importancia a la arquitectura como objeto individual más que al tejido urbano en el que se insertan.

En las décadas siguientes, una serie de informes y documentos legitima las políticas locales de promoción de la *renaissance* de las ciudades (Comisión Europea, 1990; Urban Task Force, 1999):

«Un ambiente atractivo, bien diseñado, puede ayudar a crear un marco que promueva la identidad y el crecimiento económico. Este puede cumplir un papel importante estratégicamente dotando a las ciudades de un mix de instalaciones culturales, comerciales e infraestructurales que serán necesarias para que puedan competir en el mapa de la economía global [...]. En el siglo XXI, es el trabajador, así como las empresas globales, los que tienen la libertad de localización. Las ciudades deben trabajar duro para atraer y retener a ambos». (Urban Task Force, 1999, pág. 42)

En muchos casos, estas políticas resultaron en la privatización de la gestión pública de los centros históricos dejándolos expuestos a (Rodríguez, 2014):

1) La sustitución de la población que lo habita o usa intensamente.

Bibliografía

G. Campos Venuti (1987/1990). *La terza generazione dell'urbanistica*. Milán: Franco Angeli.

Bibliografía

J. Hackworth; N. Smith (2001). «The Changing State of Gentrification». *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie* (vol. 92, núm. 4, págs. 464-477).

Bibliografía

Urban Task Force (UTF) (1999). *Toward an Urban Renaissance*. Department of the Environment, Transport and Regions (DETR).

Bibliografía

P. Rodríguez (2014). *La gestión del desarrollo integral de las zonas centrales*. Barcelona: UOC.

2) Los cambios de uso indiscriminados.

3) La visión del centro como espacio potencial para un desarrollo urbanístico del tipo exnuevo.

2. El caso de Ciutat Vella, el centro histórico de Barcelona

Desde el inicio de los años ochenta, Ciutat Vella ha sido objeto de un gran número de planes urbanísticos que tenían como objetivo su recuperación física, económica y social. Durante las más de dos décadas de ejecución de estos planes, gestionados por la sociedad de capital mixto, Promoció Ciutat Vella, SA, se ha incidido en un área de casi cuatrocientas cincuenta hectáreas y se han invertido más de mil millones de euros destinados a infraestructuras, aparcamiento, espacio público, vivienda, equipamiento de varios tipos y escalas, ayudas a la rehabilitación privada, entre otros. Esta transformación urbana del centro histórico ha contribuido a que el escenario de crisis urbana que aquejaba el distrito –pérdida y envejecimiento de la población, analfabetismo, paro, importantes déficits infraestructurales, desinversión, deterioro del espacio público y privado– cambiara en parte a un escenario atractivo para la relocalización del capital privado, la localización de nuevos usos ligados al sector terciario y la localización de segmentos más solventes de la población.

2.1. Antecedentes

Barcelona y su centro histórico

El ámbito actual de Ciutat Vella corresponde a la agrupación de los antiguos barrios intramuros –a los que hoy llamamos el Casc Antic, el Gòtic y el Raval–, más el barrio de pescadores extramuros, la Barceloneta, construido en el siglo XVIII sobre unos terrenos ganados al mar.

Hasta finales del siglo XIX, la ciudad se desarrolló y se industrializó dentro del recinto de las sucesivas murallas. A partir del siglo XVIII, la imposibilidad de expansión hacia el exterior y los incrementos exponenciales de población llevaron al hacinamiento de las viviendas: se multiplicaron las edificaciones plurifamiliares, las fincas crecieron en altura y con voladizos, lo que hizo aún más insalubres las calles estrechas del tejido medieval, sin ventilación ni luz.

Al inicio del siglo XIX se llevaron a cabo una serie de reformas internas bajo la influencia neoclásica, se establecieron nuevas alineaciones que dieron lugar al eje transversal de las calles Ferran, Jaume I y Princesa, y la utilización de los terrenos desamortizados de los antiguos conventos o liberados con la prohibición de los cementerios en la ciudad, para la construcción de plazas y mercados.

Nota

Este capítulo se basa en la tesis doctoral de Mirela Fiori (2011) «El impacto de la transformación urbana en la estructura residencial de Ciutat Vella».

Lectura recomendada

Podéis encontrar más casos de planes urbanísticos en el siguiente trabajo:

Mirela Fiori (ed.) y otros (2013). *ReVivir el centro histórico: Barcelona, La Habana, Ciudad de México y Quito*. Barcelona: Universitat Oberta de Catalunya (col. «Gestión de la Ciudad»; prólogo de Jordi Borja).

Pese a esto, gran parte de los más de ciento cincuenta mil habitantes que vivían en aquellos momentos en intramuros seguían padeciendo las terribles condiciones de higiene presentes en el centro histórico. Finalmente, bajo una fuerte presión social, se logró, en el año 1854, la autorización para el derribo de la muralla.

Algunos años más tarde, se inició la expansión de la ciudad con la construcción del ensanche proyectado por el ingeniero Ildefons Cerdà. Con ello, las familias de las clases altas, propietarias de gran parte de los inmuebles, abandonaron progresivamente el centro histórico y dejaron como inquilinos a la clase obrera.

Esto ha marcado el inicio de un proceso continuo de sustitución de población presente hasta hoy en el centro histórico de Barcelona.

Con el proyecto «Ensanche y reforma de Barcelona» (1859), la trama urbana del centro histórico sería descuartizada. El proyecto extendía la nueva trama del Ensanche hasta el puerto, cruzando el centro histórico a través de dos importantes vías; del mismo modo, se proponía una tercera vía, que cruzaba todo el sector en sentido longitudinal.

Las afectaciones de este planeamiento y de los posteriores que mantuvieron esta intención claramente higienista han contribuido a su abandono y deterioro.

Un centro histórico en crisis. El periodo predemocrático

A mediados del siglo XX, Barcelona tenía más de un millón de habitantes, el doble que a principios del siglo.

Una cuarta parte vivía en el centro histórico, que continuaba siendo el principal puerto de llegada para la población obrera, que buscaba en la ciudad unas mayores posibilidades laborales. Con esto, Ciutat Vella alcanzó su máxima densificación y congestión. Se practicaban el subarrendamiento y la división de las viviendas, e incluso el asentamiento de barracas en el interior de algunas manzanas del Raval.

Los problemas de densificación, congestión y degradación del centro histórico fueron objeto, desde mediados del siglo anterior, de propuestas urbanísticas higienistas.

Las afectaciones derivadas del planeamiento provocaron la bajada del valor de cambio de la propiedad y la consecuente desinversión y el no mantenimiento de estos inmuebles por parte de sus propietarios. Además, los alquileres, congelados por la Ley de Arrendamientos Urbanos, desalentaban la rehabilitación privada por parte de estos propietarios.

Los altos niveles de degradación hicieron del centro histórico el puerto de llegada de la nueva inmigración, conformada por colectivos con muy bajos recursos y difícil inserción laboral, que poco a poco fueron sustituyendo a la clase obrera existente y haciendo que Ciutat Vella perdiera población. Durante los años sesenta y setenta, esta nueva inmigración ya representaba un veinte por ciento de la población de Ciutat Vella.

Si en la primera mitad del siglo la población acomodada abandonaba el centro histórico para dejar su lugar a la clase obrera inmigrante, a partir de la segunda mitad los niveles de degradación presionaban a esta misma clase hasta su expulsión y sustitución por una clase más bien marginalizada.

En este periodo, Ciutat Vella presentaba altas tasas de envejecimiento, pérdida y sustitución de población y paro, además de un déficit considerable de elementos urbanos, como la vivienda, los equipamientos y las infraestructuras.

Estos factores, sumados a la inexistencia de políticas públicas de rehabilitación y a la no inversión en infraestructuras y equipamientos de barrio, bajo el régimen desarrollista, configuraron la crisis urbana de Ciutat Vella de mediados de los años setenta, reflejada en las dimensiones económico-productiva, sociodemográfica, sociolaboral y residencial (Gomà, 1997; Gomà y Rosetti, 1998).

El inicio de la democracia

Con la instauración de la democracia en el año 1979, el nuevo Gobierno local, de composición progresista, asumió el compromiso de hacer frente las demandas ciudadanas y al proceso múltiple de degradación de la ciudad y especialmente de su centro histórico.

Ciutat Vella llegó al inicio de los años ochenta con 120.333 habitantes, la mitad de la población que tenía en los años cincuenta, cuando se habría iniciado el abandono continuado del centro histórico. Su estado de degradación se veía reflejado en la composición social de la población remanente, mayoritariamente no escolarizada y de categoría profesional baja, gran porcentaje de inmigrantes de otras provincias de España, una estructura de edad mucho más envejecida que la de Barcelona, y una parte importante de la población activa en paro. Todos los barrios presentaban un nivel socioeconómico más bajo que el de la ciudad; la Barceloneta y el Raval eran los barrios con un nivel inferior.

El parque de viviendas estaba muy envejecido (sin que hubiera ningún tipo de actuaciones de rehabilitación y mejora), sus dimensiones eran reducidas y carecía de instalaciones sanitarias adecuadas, casi el setenta por ciento de las viviendas tenía apenas un aseo, y el trece por ciento no tenía nada.

Bibliografía

- R. Gomà (1997). «Degradació, crisi urbana i regeneració a Ciutat Vella de Barcelona: una anàlisi politicoespacial». *Documents d'anàlisi geogràfica* (núm. 30, págs. 65-92). Barcelona: Universitat Autònoma de Barcelona.
- R. Gomà; N. Rosetti (1998). «Ciutat Vella: degradació, crisi i regeneració». *Barcelonina i Societat* (núm. 9, págs. 108-139). Barcelona: Ajuntament de Barcelona.

Casi el noventa por ciento de las viviendas estaban ocupadas por inquilinos con contratos antiguos y congelados. Los valores catastrales por metro cuadrado eran prácticamente la mitad del valor medio de la ciudad.

Las edificaciones tenían seis plantas de media y casi ninguna contaba con ascensor. En opinión de Pere Serra, fácilmente unos cinco mil ancianos vivían por encima de la tercera planta y tenían muchas dificultades de accesibilidad. Un buen número de edificaciones todavía utilizaban agua de depósito, no tenían suministro de gas y disponían de unas instalaciones eléctricas antiguas y precarias.

Este escenario, sumado a la crisis económica, al estancamiento del urbanismo desarrollista y al inicio de una gestión municipal democrática, dio paso a un periodo de nuevas políticas urbanas. Las luchas vecinales por elementos de consumo colectivo ganaron fuerte protagonismo y presionaron para que se iniciara una nueva política de reconstrucción de la ciudad y de ruptura con las concepciones urbanísticas anteriores.

La «reconstrucción» de Barcelona

La «reconstrucción», ideada por Oriol Bohigas como delegado de Serveis d'Urbanisme de l'Ajuntament de Barcelona, planteaba un nuevo urbanismo basado fundamentalmente en una política de recuperar el centro y monumentalizar la periferia (Bohigas, 1983, 1985).

En este marco, se inició una serie de actuaciones puntuales en el centro histórico paralelamente a la redacción de los **Planes Especiales de Reforma Interior de los barrios de Ciutat Vella (PERI)** aprobados en el año 1985, y al inicio del proceso de modificación del Plan General Metropolitano para las desafectaciones viarias previstas en este.

Conceptualmente, estos planes especiales eran muy similares y en general seguían los principios de la reconstrucción. Ponían énfasis en la liberación de suelo para la dotación de espacios públicos de calidad, equipamientos y viviendas para realojo, y en la rehabilitación de los espacios públicos existentes, como motores de la rehabilitación privada, promovida por la Administración pública en concertación con los privados. La manutención del tejido social existente al tiempo que la creación de elementos atractores de una población más joven y no marginalizada era una premisa común.

La descentralización de Barcelona en distritos en el año 1984 fue de suma importancia para la concreción de la transformación urbana.

Bibliografía

O. Bohigas (1983). «Per un altra urbanitat». *Plans i Projectes per a Barcelona 1981-1982* (págs. 12-21). Barcelona: Ajuntament de Barcelona, Àrea d'Urbanisme.

O. Bohigas (1985). *Reconstrucció de Barcelona*. Barcelona: Edicions 62.

Con la descentralización Ciutat Vella pasó a tener una única unidad administrativa, el distrito I, hecho que posibilitó que la Administración mostrara una mayor sensibilidad con los problemas específicos de Ciutat Vella, y que la población contara con mayores posibilidades de ejercer su participación y control.

Por otro lado, el nuevo marco normativo estatal que crea el concepto «área de rehabilitación integrada» era un factor clave para poder viabilizar este proceso de transformación urbana, ya que supondría, además de una subvención estatal para la rehabilitación, la participación de los Gobiernos autonómico y municipal y de agentes privados en las operaciones de transformación del área. Sin embargo, el proceso destrabaría en el año 1986 con la **nominación olímpica** de Barcelona y, finalmente, con la declaración de Ciutat Vella como **Área de Rehabilitación Integrada** y la aprobación de las modificaciones del Plan General Metropolitano en lo referente a las desafectaciones viarias.

La continua presión vecinal, sumada a la ejercida por la emergencia de un nuevo contexto de crecimiento económico y urbanístico, hizo que se iniciara un proceso más ambicioso de transformación urbana más comprometido con la mejora efectiva de las condiciones urbanísticas, económicas y sociales del centro histórico (Serra, 2003).

Era el inicio de una nueva fase de las políticas de regeneración urbana del centro histórico que se materializa en la constitución de una **Comisión Gestora del Área de Rehabilitación Integrada**, como un marco de negociación entre los actores implicados, y en la aprobación del primer plan cuatrienal, que concretaba el programa de actuaciones, de gestión y de inversión hasta el año 1991. Además de la creación de la sociedad de capital mixto **Promoció Ciutat Vella, SA (PROCIVESA)**, como responsable de gestionar la ejecución de los compromisos asumidos por el Gobierno local en el distrito.

2.2. Instrumentos para la Implementación, gestión y financiación de los PERI

Ciutat Vella: Área de Rehabilitación Integrada

En la primera mitad de los años ochenta, la incapacidad financiera y los conflictos interinstitucionales para la implementación de los PERI provocaron su retraso: tiempo necesario para que se revisaran sus objetivos y se decidiera implementar un plan de actuación integral como única solución capaz de transformar el distrito, dada la complejidad de sus disfunciones (Abella, 2004).

Así pues, en diciembre del año 1985 se nombra un comisionado especial para la creación del **Plan de Actuaciones Integrales de Ciutat Vella (PAI)**. No solo se incluían las actuaciones urbanísticas derivadas de los PERI, sino también actuaciones en el ámbito:

Bibliografía

P. Serra (2003). «PROCI-VESA, any zero». En: Autores varios. *Ciutat Vella, ciutat construïda: Promoció Ciutat Vella 1988-2002*. Barcelona: El Cep i la Nansa Edicions.

Bibliografía

M. Abella (2004). *Ciutat Vella: El centre històric reviscolat, Model Barcelona*. *Quarterns de gestió*. Barcelona: Aulla Barcelona.

- del bienestar social,
- de la seguridad ciudadana,
- de la promoción económica y
- de la movilidad e infraestructuras.

La declaración de Ciutat Vella como Área de Rehabilitación Integrada (ARI) en el año 1986 supuso un factor preponderante en la concreción del Plan de Actuaciones Integrales.

La declaración tenía como objeto la coordinación de las actuaciones de las administraciones públicas y la dinamización de la rehabilitación privada en áreas afectadas por el planeamiento urbanístico con criterios de protección, conservación y rehabilitación integrada. Las áreas delimitadas por el ARI podrían, además de acogerse a los beneficios generales de financiación a la rehabilitación, obtener una subvención de seis puntos porcentuales en los tipos de interés de los préstamos.

Las operaciones urbanísticas se dividían básicamente en:

- gestión de suelo,
- construcción y rehabilitación de viviendas,
- construcción de equipamientos,
- construcción de aparcamientos y
- urbanización de espacios libres, de calles y de infraestructuras.

La Generalitat asumiría las competencias de construir viviendas de protección oficial para realojos y equipamientos sanitarios, deportivos y culturales, y el Ajuntament, de liberar suelo y urbanizar.

La comisión gestora y el primer programa de actuación

Para gestionar e implementar las operaciones previstas en el ARI, se implementan programas básicos de actuación, los planes cuatrienales, y se constituye una **comisión gestora** con las funciones de:

- elaborar, desarrollar y controlar los programas anuales;
- coordinar y asesorar a los particulares y a los organismos afectados;
- gestionar las actuaciones y
- fomentar la participación ciudadana en la elaboración y desarrollo del programa.

El primer programa de actuación nace a partir de las siguientes premisas: habría que disponer de la inversión necesaria para desencadenar una dinámica revitalizadora en todo el distrito; las actuaciones tendrían que estar concentra-

das en el tiempo, evitando crear bolsas de degradación en las zonas afectadas, y concentradas en el espacio, afectando aquellas zonas con mayor influencia transformadora en su entorno (Área de Rehabilitación Integrada, 1988).

En función de esto, se seleccionaron las operaciones urbanísticas del ARI consideradas imprescindibles para frenar el proceso cíclico de «empobrecimiento-degradación-empobrecimiento» que imperaba en el distrito.

El plan cuatrienal también preveía una serie de operaciones urbanísticas, complementarias a las actuaciones prioritarias, que garantizaban las conexiones entre estas, y de estas con su perímetro y con otras operaciones ya materializadas.

En total, el plan estimaba realizar cincuenta y cuatro operaciones con una afectación de 3.368 viviendas y mil locales.

Dado el importante número de viviendas afectadas y teniendo como objetivo el realojo de la población en el propio lugar, el plan también ha incorporado unas pautas de gestión con la programación temporal y financiera de las etapas que comportaban las operaciones: expropiación, desalojo, indemnización, derribos, realojo provisional, urbanización y obras, y adjudicación de las nuevas viviendas.

En esta programación se ha tenido en cuenta cada uno de los sectores de actuación delimitados por el ARI de manera independiente. Así, se pretendía mantener un alto grado de realojos en el propio barrio.

Para la programación de la oferta de esta vivienda pública destinada al realojo, se ha considerado que el diez por ciento del parque estaría vacío y que la tasa media de realojo sería del sesenta por ciento del parque restante. Por lo tanto, habría que disponer de 1.800 viviendas públicas, de las que apenas ochocientas estaban previstas dentro del cuatrienio.

Para suplir el déficit, la oferta de viviendas sería complementada con viviendas adquiridas en el mercado secundario. Esto solo era posible gracias a la creación de un nuevo marco legal y de financiación que permitía al promotor público adquirir inmuebles en el mercado secundario para su rehabilitación con destino a vivienda de protección oficial acogiéndose a condiciones especiales de financiación.

Según el plan financiero inicial, los compromisos asumidos por el Ajuntament en el primer plan cuatrienal suponían un desembolso de 78 millones de euros del año 1988, para la gestión del suelo y urbanización: 23,3% en expropiaciones, 30,5% en indemnizaciones y desalojos, 40,3% en urbanización y 5,9%

en derribos y otros (aparte de la inversión adicional de 24 millones de euros previstos para la adquisición de viviendas de segunda mano destinadas a la oferta complementar para realojos).

Como la capacidad financiera del Ayuntamiento era de entre seis y nueve millones de euros al año, había que disponer de un mecanismo que financiara en cuatro años la inversión total.

Asimismo, se ha previsto una partida extra de 48 millones de euros para la compra de suelo y vivienda no afectados por el ARI, como mecanismo de recuperación de las plusvalías por parte del mismo promotor público, estimada en 14,4 millones de euros. De esta manera se pretendía cubrir los costes financieros derivados de la inversión concentrada en el tiempo.

Aparte de la rehabilitación física del distrito prevista en el Plan de Actuaciones Integrales (PAI) y recogida en el plan cuatrienal, el PAI también contemplaba la revitalización de la actividad económica.

En este sentido, se proponía la elaboración de un plan de usos que fomentara el comercio especializado en algunos sectores como el arte y las antigüedades, así como las actividades de hostelería, restauración y espectáculos. Y que regulara también todas aquellas actividades que aportaban inseguridad al barrio.

Además, el Plan proponía la implementación de un programa de población que acercara la pirámide de edad del distrito a la de Barcelona, potenciando para esto la inmigración.

Para llevar a cabo tanto la rehabilitación física como la revitalización económica, el plan debería promover también la implementación de redes de servicios: alcantarillado, alumbrado, etc., y un plan de movilidad, accesibilidad y de aparcamientos.

Además, recomendaba una inversión específica para la rehabilitación o creación de equipamientos de barrio, dirigidos a la población residente, muy especialmente a la población mayor y con rentas bajas.

El Plan de Actuaciones Integrales acabó estructurándose en cinco ámbitos ya referidos anteriormente, el del bienestar social, de la seguridad ciudadana, de la promoción económica y de la movilidad e infraestructuras, con sus respectivos planes y programas de actuación.

El instrumento de gestión – PROCIVESA

Con el plan cuatrienal aprobado y la inversión necesaria definida, había que implementar un mecanismo de gestión con agilidad, flexibilidad y dinamismo suficientes para dar respuesta a las necesidades creadas.

Dada la complejidad de las operaciones y la heterogeneidad de las fuentes de financiación previstas (capital inicial, financiación externa, transferencias anuales de la Generalitat y Ajuntament y plusvalías públicas obtenidas de las operaciones de mercado), se ha optado por mantener la comisión gestora como un instrumento simplemente de coordinación entre los diferentes agentes y que cada administración gestionara sus compromisos dentro del programa.

A partir del debate sobre cuáles serían las formas más apropiadas de gestión –directa o indirecta y sus variantes–, la alcaldía se ha decidido por la gestión indirecta basada en el derecho privado contractual.

Siendo así, en 1988 se constituye la sociedad de economía mixta **Promoció de Ciutat Vella, SA (PROCIVESA)**, cuyo socio mayoritario era el Ajuntament de Barcelona. PROCIVESA sería la plataforma de gestión indirecta de los compromisos urbanísticos, edificatorios y de promoción del Plan de actuación integral de Ciutat Vella, asumidos por el Gobierno local durante el periodo acotado de catorce años, al final de los cuales, todos los activos y pasivos revertirían al Ajuntament de Barcelona.

Además del Ajuntament como socio mayoritario, el capital social estaba formado por entidades financieras, entidades promotoras, entidades comerciales, entidades de servicios y la Diputación de Barcelona, formando juntos un capital de 16,83 millones de euros del año 1988, de los cuales el 54% eran de participación municipal, el 7% de la Diputación y los restantes 39% del sector privado.

En la constitución de la empresa, el Ajuntament asumía el compromiso de hacer aportaciones anuales y garantizar a los accionistas el capital aportado más una remuneración anual.

Para el cumplimiento de sus funciones PROCIVESA ha creado cinco áreas:

- 1) Urbanización
- 2) Obras y derribos
- 3) Creación de viviendas para realojo
- 4) Actuaciones de mercado y de promoción económica
- 5) Promoción y comunicación de obras y del proyecto en su conjunto

Los principales objetivos eran: liberar suelo conforme a las previsiones del los Planes Especiales de Reforma Interior; generar suelo para la nueva edificación, pública o privada; llevar a cabo obras de rehabilitación para realojos; promover

Bibliografía

Área de Rehabilitación Integrada (1988). «Anàlisi i Programa Actuació». *Pla d'actuació Integral de Ciutat Vella. Dossier 2.* (Programa original de la creació de PROCIVESA). Barcelona.

la rehabilitación privada del parque de viviendas; llevar a cabo obras de red de servicios y comunicación; promover la reactivación de la actividad económica y actuar como motor en la rehabilitación integral del distrito.

Los planes cuatrienales consecutivos han seguido las orientaciones del primero, cumpliendo con la ejecución de las actuaciones previstas en el ARI e incorporando otras operaciones no programadas, pero consideradas relevantes en el alcance de los objetivos de recuperación física, económica y social del distrito.

Además, han ido incorporando nuevas acciones de promoción al plan integral en un sentido amplio: promoción económica, social, de actividades de soporte a entidades, etc.

Desde el inicio de la actividad de PROCIVESA hasta el final del año 2001 fueron expropiados y derribados 331.448 m² de techo edificado, lo que ha permitido liberar un total de 93.149 m² de suelo (64% para vial y espacio público, 25% para vivienda pública y 11% para equipamiento). Con relación a las viviendas públicas para realojo, se han edificado 267.667 m² y se han rehabilitado 48.407 m². Un total de 2.412 viviendas públicas para el realojo de población afectada.

La rehabilitación privada

El fomento a la rehabilitación privada era uno de los objetivos del programa ARI como complemento imprescindible de las actuaciones urbanísticas públicas.

Para esto, en 1990 el Ajuntament de Barcelona y la Generalitat firmaron el acuerdo institucional de creación de la **Oficina de Rehabilitació de Ciutat Vella (ORCV)**. El objetivo era desarrollar las actividades de promoción, gestión y control de las actuaciones de rehabilitación privadas. Además de estas funciones, la oficina asumía las competencias exclusivas de concesión de las cédulas de habitabilidad y de concesión de las ayudas al alquiler o compra de viviendas protegidas.

En su primer periodo de gestión, las campañas de fomento iban dirigidas a la concienciación de la necesidad de rehabilitar los elementos comunes de los edificios. Apuntaban a eliminar los riesgos que suponían los edificios con patologías graves; mejorar la calidad de vida de los habitantes mediante la instalación de nuevos ascensores, revisión de las instalaciones, etc.; y colocar en el mercado viviendas vacías y viviendas nuevas procedentes de la rehabilitación de edificios con usos obsoletos.

Bibliografía

Área de Rehabilitación Integrada (2001). *Memoria ARI. Ciutat Vella*. Barcelona.

Sin embargo, no es hasta el año 1994, con la firma del convenio de cooperación entre el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente (MOPTMA), la Generalitat de Cataluña y el Ajuntament de Barcelona, cuando se consigue el marco adecuado para el cumplimiento de estos objetivos.

El convenio delimitaba **Sectores de Actuación Preferentes (SAP)** objeto de una subvención directa al promotor de hasta el 30% de las obras.

En los otros ámbitos del Área de Rehabilitación Integrada, los promotores quedaban eximidos de ciertas limitaciones establecidas en el marco legal para su correspondiente calificación de actuación protegible y acceso a la financiación cualificada.

El objetivo era potenciar la rehabilitación en función de los siguientes criterios:

- 1) La recuperación de zonas o barrios en proceso de degradación mediante actuaciones de carácter integral.
- 2) La recuperación de edificios desocupados para su oferta en el mercado de alquiler.
- 3) La existencia en las zonas objeto de actuación de inmuebles predominantemente arrendados con contratos en vigor sujetos a prórroga forzosa.
- 4) Los ingresos medios ponderados de los ocupantes de las viviendas afectadas.

El impacto de estas ayudas ha sido sorprendente. Se han rehabilitado más en dos años de vigencia del convenio que en los siete años anteriores a su firma.

Con el fin de dar continuidad al proceso de fomento a la rehabilitación, se han firmado otros convenios posteriores que han representado un cambio importante en la dinámica de la rehabilitación privada en el distrito.

Inversión total de las actuaciones urbanísticas

Según el análisis económico de las actuaciones urbanísticas realizado por Ferrán Brunet, la inversión pública entre el año 1988 y el 2001 habría sido de 1.061,975 millones de euros, el 37,2% del total de las inversiones realizadas en el distrito, de los cuales 794,73 millones se destinaron a los sectores de actuación del ARI (Brunet, 1996, 2003). Los 62,8% restantes corresponderían a la inversión privada, de la que una parte importante habría sido dirigida a la actividad económica, especialmente al sector de servicios, hoteles y restauración. La rehabilitación privada representa apenas un 6,1%, aunque se haya alcanzado aproximadamente la mitad del parque edificado.

Bibliografía

F. Brunet (1996). *Anàlisi econòmica de les actuacions urbanístiques a Ciutat Vella*. Barcelona: Promoció de Ciutat Vella, S. A.

F. Brunet (2003). «Economia i urbanisme a Ciutat Vella». En: Autores varios. *Ciutat Vella, ciutat construïda: Promoció Ciutat Vella 1988-2002*. Barcelona: El Cep i la Nansa Edicions.

Tabla 1. Utilización de los recursos 1988-2001

Inversiones públicas	1.061,975 M de €
Infraestructura	7,19%
Aparcamiento	2,52%
Espacio público	20,33%
Vivienda	19,57%
Equipamiento de ciudad	31,56%
Universidad	9,01%
Equipamiento de barrio	0,82%
Inversiones privadas	1.792,723 M de €
Vivienda nueva de promoción privada	10,3%
Rehabilitación de viviendas y locales	6,1%
Compañías de servicios	8,4%
Actividad económica	38,2%
Total	2.854,698 M de €

Fuente: Elaboración propia a partir de Brunet (2003) y Área de Rehabilitación Integrada (2001).

2.3. Consideraciones finales

Barcelona ha seguido en parte las mismas estrategias de recuperación de las áreas centrales degradadas que otras ciudades, tanto norteamericanas como europeas.

Con la colaboración público-privada se ha promovido la reactivación económica de Ciutat Vella a través de la creación de una serie de elementos relacionados con el ocio y la cultura, capaces de atraer capital y nueva población: centros culturales y museos, centros de entretenimiento, zonas portuarias remodeladas, zonas peatonales, etc. Lo que Neil Smith (1982) ha llamado *play-ground* de la burguesía o la «ciudad para vivir y disfrutar» descrita por David Ley.

Bibliografía

D. Ley (1996). *The New Middle Class and remaking of the Central City*. Nueva York: Oxford University Press.

N. Smith (1982). «Gentrification and Uneven Development». *Economic Geography* (vol. 58, núm. 2, págs. 139-155).

Sin embargo, la población residente de Ciutat Vella se ha mantenido en gran parte con su carácter popular, pese a los importantes incrementos del valor de la vivienda.

Esto se debe no solo a las características físicas propias del distrito que dificultan la sustitución masiva de población, sino también a la coyuntura política del inicio del proceso de transformación (Fiori, 2014).

En España, al contrario de otros países como Inglaterra y Estados Unidos, la crisis energética coincidió con la transición política hacia la democracia y el inicio de los Gobiernos de izquierda, con la consecuente introducción de políticas públicas del Estado del bienestar.

Localmente, profesionales e intelectuales de la resistencia que habían trabajado junto con los barrios en la elaboración de alternativas urbanísticas pasarían a formar parte del nuevo Gobierno. Con esto, las estrategias de recuperación de la economía a través de la renovación de las zonas degradadas de la ciudad comportaron pactos sociales y el compromiso político en suplir los déficits y desequilibrios acumulados durante los años anteriores. Esto se manifiesta especialmente en la dotación de equipamientos de barrio y en el realojo de gran parte de la población afectada de forma directa por las operaciones de transformación urbana en los barrios degradados como Ciutat Vella.

Pese a que, a partir de la segunda mitad de los años ochenta, haya quedado expuesto a los mecanismos del mercado el acceso a la vivienda por parte de los colectivos más débiles, inmigrantes jóvenes y personas mayores, el urbanismo de aquellos años ha sentado las bases para que, sumado a las limitaciones específicas del distrito, el impacto de la transformación urbana no haya resultado, por el momento, en la expulsión masiva de la población de estatus socioeconómico bajo.

Lo que sí podríamos constatar es un uso gentrificado de Ciutat Vella, notorio a partir de la observación de las actividades que se están desarrollando en el distrito, como, por ejemplo, la gran oferta de comercios *trendy* (Subirats, Rius, 2008). Con esto, podría ocurrir lo que Marcuse ha denominado *displacement pressure*, en el que los cambios en los usos a la larga acabarían presionando a la población de perfil socioeconómico bajo a dejar el barrio (Marcuse, 1986).

En este sentido, es muy necesario introducir políticas y programas «antidesplazamiento» teniendo en cuenta las especificidades locales. En el caso de Ciutat Vella, una gran cantidad de viviendas, hoy en día bajo contratos de alquiler antiguos, entrarán en el mercado; sin la acción pública, la población de estatus socioeconómico bajo correrá el riesgo de verse sustituida, lo que cambiará definitivamente el carácter socioeconómico del distrito.

Así pues, como ejemplo de algunas experiencias internacionales como la norteamericana, se debería apostar más incisivamente por los programas de subvención del alquiler, especialmente aquellos dirigidos a la transición de contratos antiguos a nuevos. De esta manera, cuando estas viviendas vuelvan al

Bibliografía

M. Fiori (2014). «Gentrificación, ¿presagio o realidad?» Ciudad y Urbanismo [blog]. UOC. <http://ciudad.blogs.uoc.edu/post/82186010706/gentrificaci3n-presagio-o-realidad> [artículo en línea].

Bibliografía

J. Subirats; J. Rius (2008). *Del Xino al Raval. Cultura i transformaci3n social a la Barcelona central*. Barcelona, Hacer Editorial.

Marcuse, Peter (1985/1986). "Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City". En: Neil Smith; Peter Williams (eds.). *Gentrification of the City* (págs. 153-177). Boston: Allen and Unwin.

mercado podrían seguir cumpliendo su «función social», garantizando la permanencia de la población en el distrito, sin que se penalice al propietario, como ocurre hoy en día con la congelación del alquiler.

Complementariamente, serían necesarios mayores incentivos a la rehabilitación interior e integral de las viviendas y edificios para que no se abandonen.

Y, por último, como es de sentido común, se debería apostar por el incremento de la oferta de vivienda protegida en el distrito, para que actúe de regulador y corrector del mercado inmobiliario.

No obstante, como indica el mismo Marcuse, «la gran pregunta no es si el abandono puede ser evitado, la gentrificación controlada, el desplazamiento eliminado, o cómo se puede conseguir esto, sino más bien si existe la voluntad de hacerlo. Esta es una pregunta que solo puede ser respondida en la arena política». (Marcuse, 1986, pág. 175).

2.4. Situación actual y nuevos retos

El centro histórico de Barcelona ha sido objeto de un amplio proceso de revitalización que le ha devuelto la capacidad de estar presente en el conjunto de la ciudad y aportar sus mejores cualidades para convertir Barcelona en una ciudad equilibrada e interesante para vivir, para desarrollar actividades económicas, para establecerse.

El conjunto del parque de viviendas ha realizado un gran salto en cuanto a su nivel de confortabilidad y seguridad. Las viviendas de Ciutat Vella pueden disponer en su inmensa mayoría de redes de servicios de buena calidad, ahora ya equiparables al cien por cien al resto de la ciudad. Mención aparte merece el programa de extensión de la red subterránea de recogida automática de residuos sólidos domiciliarios, desarrollada a partir de dos grandes centrales ubicadas en los barrios del Raval y Santa Caterina.

Las calles y plazas suelen estar llenas de personas que utilizan intensamente los nuevos espacios para los usos cívicos previstos. Se ha ganado mucho en seguridad ciudadana en general, con un único punto negro: el inconveniente que representa la pequeña delincuencia para la gran cantidad de turistas que viajan anualmente a la ciudad y que se muestran poco precavidos.

El nivel de equipamientos cívicos es alto, cada barrio dispone como mínimo de un centro de asistencia sanitaria, un centro cívico, una biblioteca, un polideportivo, escuelas y guarderías, residencias o viviendas tuteladas para ancianos, centros de día, mercado municipal remodelado, etc.

Nota

Este apartado se ha hecho conjuntamente con Martí Abella.

Se puede considerar que la gran mayoría de los objetivos que se fijaron en aquel lejano 1980, cuando el primer Ayuntamiento de la renovada democracia empezó a diseñar una Ciutat Vella mejor que la zona degradada en que se estaba convirtiendo en aquel momento, se han ido cumpliendo.

Sin embargo, las ciudades son entes vivos y los binomios problema-solución evolucionan con el tiempo. El turismo y la transformación de usos, que fueron solución a la degradación y exclusión social de la Ciutat Vella, se han convertido en fuente de preocupación en los últimos diez años. En este periodo, el conjunto de la ciudad ha visto multiplicar por 2,5 el número de visitantes anuales, superando los ocho millones de viajeros; Ciutat Vella se ha convertido en escenario privilegiado de la saturación turística. Ni en el más optimista de los planes de la década de los ochenta se planeaba el problema de la sobreutilización de calles y plazas por exceso de turistas y cruceristas, ni que el plan de usos del distrito redactado en 2013 impulsara las primeras restricciones en la implantación de nuevos locales de restauración y establecimientos hoteleros. Grandes áreas de la Ciutat Vella han visto una transformación de usos comerciales de tal escala que se dificulta enormemente el uso residencial por la falta de servicios de proximidad. Este efecto genera una espiral de sustitución entre falta de oferta y pérdida de demanda que acelera el proceso de cambio de usos comerciales y residenciales.

El turismo no es el único punto de preocupación. Resulta innegable que se ha producido una alteración del mercado residencial en ciertas zonas de la Ciutat Vella. Ya en la década del 2000 se hizo evidente el proceso imparable de expulsión de la población originaria de un área tan grande como la del entorno del barrio del Born y en la Barceloneta, así como también, aunque a un ritmo menor, en la zona norte del Raval. Este proceso se ha visto acelerado por la aparición de una fuerza imparable y disruptora del mercado residencial, especialmente del de alquiler, muy presente en Ciutat Vella: las nuevas formas de alojamiento turístico que reciben el desconcertante nombre de «viviendas de uso turístico» y que en 2015 ya superaban en número a las «viviendas de uso residencial» en algunas áreas del Casc Antic.

Finalmente, a estos procesos de transformación de usos residenciales y comerciales cabe añadir un aspecto más intangible, pero también descorazonadoramente significativo de la dinámica de la Ciutat Vella. Se trata de la pérdida del papel de espacio de uso cívico cotidiano de una parte importante de la Ciutat Vella. El conjunto de los ciudadanos paulatinamente recurren menos al centro histórico como espacio de socialización, ocio, encuentro o paseo. Por supuesto, la situación no es homogénea, el distrito de la Ciutat Vella es muy extenso, pero parece como si la ciudad hubiese entregado grandes sectores de su centro histórico a los visitantes, para su uso. Se trata de áreas simbólicas, en algunos casos, que fueron objeto de importantes procesos de intervención en las décadas de los ochenta y los noventa y que actualmente apenas ofrecen experiencia urbana a los barceloneses.

Uno puede llegar a pensar si en las próximas décadas habrá que plantearse en la Ciutat Vella de Barcelona un plan para la reintegración cívica. Una resurrección del centro histórico tras una muerte de éxito como ciudad.

Bibliografia

Abella, Martí (coord.) (2003). *Ciutat Vella, ciutat construïda: Promoció Ciutat Vella 1988-2002*. Barcelona: El Cep i la Nansa Edicions.

Abella, Martí (2004). *Ciutat Vella: El centre històric reviscolat, Model Barcelona*. *Quarderns de gestió*. Barcelona: Aula Barcelona.

Àrea de Rehabilitació Integrada (1988). «Anàlisi i Programa Actuació». *Pla d'actuació Integral de Ciutat Vella*. Dossier 2. (Programa original de la creació de PROCIVESA). Barcelona.

Àrea de Rehabilitació Integrada (2001). *Memoria ARI. Ciutat Vella*. Barcelona.

Bohigas, Oriol (1983). «Per una altra urbanitat». *Plans i Projectes per a Barcelona 1981-1982* (págs. 12-21). Barcelona: Ajuntament de Barcelona, Àrea d'Urbanisme.

Bohigas, Oriol (1985). *Reconstrucció de Barcelona*. Barcelona: Edicions 62.

Brunet, Ferran (1996). *Anàlisi econòmica de les actuacions urbanístiques a Ciutat Vella*. Barcelona: Promoció de Ciutat vella, S. A.

Brunet, Ferran (2003). «Economia i urbanisme a Ciutat Vella». En: Autores varios. *Ciutat Vella, ciutat construïda: Promoció Ciutat Vella 1988-2002*. Barcelona: El Cep i la Nansa Edicions.

Campos Venuti, Giuseppe (1987). *La terza generazione dell'urbanistica*. Milán: Franco Angeli.

Campos Venuti, Giuseppe (1990). *La terza generazione dell'urbanistica*. Milán: Franco Angeli.

Commission of the European Communities (1990). *Green Paper on the Urban Environment. Communication from the Commission to the Council and Parliament*. Luxemburgo: Office for Official Publications of the European Communities, Bruselas (27 de junio).

Fiori, Mirela (2011). «El Impacto de la transformación urbana en la estructura residencial de Ciutat Vella». (Tesis no publicada, Universitat Oberta de Catalunya)

Fiori, Mirela (2014). «Gentrificación, ¿presagio o realidad?» Ciudad y Urbanismo [blog]. UOC. HYPERLINK "<http://ciudad.blogs.uoc.edu/post/82186010706/gentrificaci3n-presagio-o-realidad>" [artículo en línea].

Gomà, Ricard (1997). «Degradació, crisi urbana i regeneració a Ciutat Vella de Barcelona: una anàlisi politicoespacial». *Documents d'anàlisi geogràfica* (núm. 30, págs. 65-92). Barcelona: Universitat Autònoma de Barcelona.

Gomà, Ricard; Rosetti, Natalia (1998). «*Ciutat Vella: degradació, crisi i regeneració*». *Barcelona i Societat* (núm. 9, págs. 108-139). Barcelona: Ajuntament de Barcelona.

Ley, David (1996). *The New Middle Class and remaking of the Central City*. Nueva York: Oxford University Press.

Marcuse, Peter (1985-1986). «Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City». En: Neil Smith; Peter Williams (eds.). *Gentrification of the City* (págs. 153-177). Boston: Allen and Unwin.

Rodríguez, Patrícia (2014). *La gestión del desarrollo integral de las zonas centrales*. Barcelona: UOC.

Serra, Pere (2003). «PROCIVESA, any zero». En: Autores varios. *Ciutat Vella, ciutat construïda: Promoció Ciutat Vella 1988-2002*. Barcelona: El Cep i la Nansa Edicions.

Smith, Neil (1982). «Gentrification and Uneven Development». *Economic Geography* (vol. 58, núm. 2, págs. 139-155).

Subirats, Joan; Rius, Joaquim (2008). *Del Xino al Raval. Cultura i transformació social a la Barcelona central*. Barcelona: Hacer Editorial.

Urban Task Force (UTF) (1999). *Toward an Urban Renaissance*. Department of the Environment, Transport and Regions (DETR).

