

Ponencia III

JOANA ROCA
TOMAS FORTUNY

SÍNTESIS DE LA PONENCIA

La ponencia a este Congreso se centra en el estudio de catorce Planes Especiales y Generales con un tratamiento específico de la Ciudad Histórica. Después del análisis comparativo de los Planes en base a la dimensión física del área objeto de planificación, contexto político-administrativo, se adentra el trabajo en el tema principal de su investigación: el análisis de los aspectos más relevantes de la normativa en relación al patrimonio construido, entendiéndole como reflejo de la ordenación adoptada, pasando revista a los resultados de su aplicación. Todo ello con el ánimo de llegar a unas conclusiones metodológicas para el tratamiento de técnicas de: Calificación del Suelo; Determinación de parámetros edificatorios: Alturas, Profundidades edificables; Normas de protección del Patrimonio Arquitectónico ambiental, Ordenanzas de higiene y composición interior. Ordenanzas de Estética y Composición Exterior.

Esta ponencia está presidida por la idea de establecer una reflexión común, y de la experiencia obtenida mediante esta generación de Planes llegar a una conclusión para la redacción de futuros Planeamientos dirigidos a la recuperación de la Ciudad Histórica.

EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL Y LA RECUPERACIÓN DE LA CIUDAD HISTÓRICA:

OBJECTIVO GENERAL DE LA PONENCIA

Desde la publicación de la disposición transitoria 1ª de la Ley del Suelo y más concretamente desde el R.D. ley 16/1981 sobre Adaptación de Planes Generales de Ordenación Urbana, numerosos ayuntamientos han revisado o adaptado su Ordenamiento Urbanístico.

Tarea realizada fundamentalmente por los Ayuntamientos Democráticos de la cual puede ya hoy hacerse un interesante balance.

Pero no solamente en la Revisión del Planeamiento General se ha manifestado el afán planificador de los nuevos Ayuntamientos, ya que a través del Planeamiento Especial algunos se adelantaron a la ingente labor revisora de los Planes Generales Municipales, para tratar de salvar a la Ciudad Histórica en vías de degradación. Consecuencia en parte de la escasa atención recibida por la anterior generación de Planes Generales cuyo objetivo era la extensión de la ciudad frente al inadecuado o nulo tratamiento de los Centros Históricos.

Sin embargo, aún siendo las circunstancias globales políticas, económicas y sociales semejantes, las técnicas de planificación adoptadas (mediante la arbitraci3n de sistemas de Ordenaci3n o de Gest3n) han diferido sustancialmente en los distintos Planes de Ordenaci3n Municipales. Principalmente en los Planes Especiales, figura versátil y acomodaticia a todo tipo de necesidades y situaciones que ha servido para tratar las diferentes características del objeto a planificar especialmente en lo referente a superficie afectada, poblaci3n, densidad, nivel de deterioro y calidad de la edificaci3n, etc. provocando distintas respuestas en los correspondientes planes. Notándose, sin embargo, una falta de reflexi3n te3rica com3n sobre problemas similares, ya sea en el mero tratamiento técnico normativo y de gesti3n, ya sea desde un punto de vista más global en la aplicaci3n de estrategias de planificaci3n; existiendo un cierto aislamiento informativo, teórico-disciplinario entre los planes de esta nueva generaci3n.

En este sentido, el objeto de la ponencia ha sido el establecer un análisis comparativo de los diversos instrumentos de Planeamiento y sus técnicas de Ordenaci3n Normativas y de Gest3n, en el campo acotado de la Ciudad Histórica, siguiendo la línea ya emprendida por la Direcci3n General de Acci3n Territorial y Urbanismo en el seminario sobre Planeamiento Urbanístico y Rehabilitaci3n, celebrado el a3o 1985 en Valencia.

La ponencia no pretende ser tanto una investigaci3n académica, sino que ha sido realizada bajo una óptica municipalista, ya que esta es la experiencia y el campo de actuaci3n de sus autores. Así como sacar conclusiones y experiencias para la aplicaci3n de la práctica planificadora y de gesti3n en los Ayuntamientos, a partir de los éxitos o fracasos obtenidos de los casos que se analizarán.

ANÁLISIS DE PLANES ESPECIALES Y GENERALES CON TRATAMIENTO ESPECÍFICO DE LA CIUDAD ANTIGUA.

En esta primera parte se han estudiado pormenorizadamente la normativa y la gesti3n de los planes que a continuaci3n se exponen, ya sean Generales o Especiales analizando y valorando la metodología utilizada.

Todo ello se ha realizado teniendo en cuenta la diversidad y especificidad de los planes tratados, agrupándolos en su caso según la problemática prioritaria a que se enfrentaban, dimensi3n física del área objeto de planificaci3n, contexto político administrativo en el que se dieron relaci3n con el planeamiento superior, etc., y reduciendo a un lugar com3n las cuestiones genéricas, extrayendo del balance compartivo las correspondientes conclusiones que a continuaci3n se expondrán.

Los planes estudiados han sido los catorce siguientes:

Zona Catalano-Balear:

- Plan Especial Sector Oriental de la Ciutat Vella de Barcelona.
- Plan Especial de Gracia.
- Plan Especial de la Barceloneta.
- Plan General de Ordenación urbana de Palma de Mallorca: Area de Régimen Singular Centro Histórico.
- Plan Especial Puig de Sant Pere de Palma de Mallorca.
- Plan Especial del Jonquet de Palma de Mallorca.
- Plan Especial de La Calatrava de Palma de Mallorca.

Zona Levante:

Planes Especiales de Protección del Centro Histórico de Valencia:

- Plan Especial del Barri del Carme.
- Plan Especial del Barri de la Seu-Xerea.
- Plan Especial del Barri Universitat-Sant Francesc.
- Plan Especial del Barri dels Velluters.
- Plan Especial del Barri del Mercat.

Zona Centro:

- Plan Especial de protección y conservación de edificios y conjuntos histórico-artísticos de la Villa de Madrid.
- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

El estudio de estos catorce planes se considera suficiente para extraer conclusiones sobre los temas objeto de la ponencia.

Esta primera parte se dividirá en tres apartados:

* Análisis comparativo de los planes, situándolos en su contexto en base a los parámetros arriba señalados: dimensión física del área objeto de planificación, contexto político-administrativo en que se dieron, objetivos, relación con el planeamiento superior, etc.

* Análisis de los aspectos más relevantes de la normativa en relación al patrimonio construido, entendiéndola como reflejo de la ordenación adoptada. Resultados de su aplicación.

* Análisis de los Sistemas de Gestión para llevar adelante las actuaciones de los planes estudios. Su viabilidad.

1. BREVE ANÁLISIS DE LOS PLANES EN BASE A SU DIMENSIÓN, OBJETIVOS, CONTEXTOS EN QUE SE DIERON.

1.1. *Origen histórico y dimensión de los ámbitos de los planes estudiados.*

- Planes situados en la Zona Catalano-Balear.

Los planes estudiados son:

El Plan Especial de Reforma Interior del Sector Oriental del centro Histórico de Barcelona, el Plan Especial de Reforma Interior de la Barceloneta y el Plan Especial de mejora, Protección y Reforma Interior de la Villa de Gracia.

Todos ellos situados en Barcelona ciudad, pero con características urbanísticas bien diferentes.

El Sector oriental como parte de la Ciudad Antigua Medieval de Barcelona, (70 Ha); La Barceloneta como muestra del urbanismo de nueva planta del siglo XVIII, (71 Ha), y la Villa de Gracia como pueblo engullido por el crecimiento de la ciudad de Barcelona, (166 Ha).

Asímismo, se han estudiado el Area de Régimen Singular Centro Histórico del Plan general de Ordenación Urbana de Palma, (100 HA); El Plan Especial del Puig de Sant Pere, (4,8 Ha) y el Plan Especial de Reforma Interior del Jonquet, (4,5 Ha) y el Plan Especial de la Calatrava (6,0 Has). Todos ellos en Palma de Mallorca.

Estos planes también, como los de Barcelona, presentan unas características propias. El Centro Histórico de Palma, declarado conjunto Histórico-Artístico, recinto cerrado por la cuarta Muralla Árabe, es donde se ha desarrollado toda la actividad urbana desde el origen de la ciudad hasta el derribo del quinto recinto amurallado en 1901. El Puig de Sant Pere es un sector dentro del Casco Histórico, barrio pescador situado en su fachada sur-occidental que surge entre el tercer y cuarto recinto amurallado. Su origen data del siglo IX. El Jonquet, tiene todas las características de un barrio extramuros, se desarrolla a lo largo de viales importantes como el que conducía al Puerto (situado en Porto Pí) en el siglo XIV, y los que conectaban con los molinos harineros. La Calatrava situada en el otro extremo sur-oriental de la fachada marítima, antiguo barrio de curtidurías.

La elección de estos planes, no responden a una razón exclusivamente metodológica, si bien ha pesado en aquella su situación en el contexto Catalano-Balear, que se ha revelado como un sector con una cultura urbanística propia como veremos a continuación, así como su situación en dos ciudades de características muy diferentes ya sea por su tamaño, como por sus principales actividades productivas, lo que da a la muestra una validez para pasar de lo particular a extraer conclusiones de carácter general.

-Planes situados en la Zona Levante

Los Planes Especiales de Protección de la Ciutat Vella de Valencia (155 Ha), engloban el recinto amurallado de los siglos XIV y XV que se mantuvo hasta 1.865-1.900 en que se produjo el derribo de las murallas. Ya en aquellos siglos la ciudad se organizó con unas características que darían lugar a los barrios sobre los que actúan los planes especiales estudiados. La zona central de la ciudad, situada alrededor de la Catedral, dió origen al barrio de la Seu, que ha seguido desempeñando funciones de residencia señorial y centro institucional. El espacio situado al Este entre la muralla árabe y el río, recibe su nombre del antiguo arrabal de la Xerea. En el Sur la muralla rodeaba el cementerio judío, hasta el convento de Sant Francesc que dió su nombre al barrio actual, allí coexistía el barrio de pescadores yuxtapuesto a la Universidad, instalada sobre los restos de la antigua judería. En el Oeste la muralla absorbió un arrabal densamente poblado, vinculado a las funciones comerciales a través de la instalación del Mercado en los terrenos que lo separaban de la Ciudad y que cons-

tituyeron el origen del barrio actual. En el noroeste se unieron a la ciudad los arrabales de la morería y la Poble Vella donde estaba instalado el Convento del Carmen que daría la denominación al barrio. Más al Oeste se englobaría por la muralla una zona de huertos que en el S. XVII con el desarrollo de la industria textil daría lugar al barrio de los Velluters. Los cinco Planes Especiales estudiados de la zona Levante son mucho más homogéneos que los estudiados en la Zona Catalano-Balear, pero se hacía necesario el estudio de todos ellos para abordar globalmente el tratamiento del Centro Histórico de la Ciudad de Valencia como más adelante se expondrá.

—Planes situados en la Zona Centro:

El Plan Especial Villa de Madrid se extiende sobre una zona muy heterogénea, que puede agruparse en tres agregados urbanos diferenciados tanto por su formación histórica como por su morfología: El Casco Antiguo, el Ensanche y los Suburbios Obreros de finales de S. XIX así como los Cascos Antiguos de los pueblos que rodeaban Madrid, hoy englobados en su estructura urbana.

El casco antiguo de Madrid coincide prácticamente con la ciudad configurada hasta el S. XVII aunque la mayor parte de la edificación procede del S. XIX.

Los ensanches se desarrollaron en torno al casco antiguo según los esquemas del Plan de 1.860.

Los Suburbios Obreros comenzaron a formarse a finales del S. XIX desarrollándose principalmente en las primeras décadas del S. XX.

Todo este conglomerado ocupa más de 2.500 Ha.

La zona de Conservación Ambiental del P.G.O.U.M. tiene un ámbito aproximado al del Plan Especial Villa de Madrid.

Con este somero repaso a los ámbitos de los planes estudiados, vemos que 5 de éstos se sitúan en las dos ciudades más importantes del Estado, (Madrid, Barcelona), otros 5 en otra de las mayores (Valencia) aunque a distancia considerable en tamaño de las primeras, y por último tres de ellos se sitúan en una ciudad de tipo medio (Palma).

En cuanto dimensiones del área física objeto de planificación. El Plan Especial Villa de Madrid es el más extenso. Seguido por los Planes Especiales de Barcelona 166 Ha. Gracia y 70-71 Ha Sector Oriental y Barceloneta respectivamente. El Centro Histórico de Valencia abarca 155 Ha y sus Planes una media de unas 30 Ha.

Por último, el Area de Régimen Singular del Centro Histórico del P.G.O.U. de Palma tiene una dimensión de unas 100 Ha., mientras que los PERIS del Puig de Sant Pere y Jonquet están entre 4 y 5 HA, y 6 Has la Calatrava.

La comparación de dimensiones no es tanto por un afán estadístico sino porque la amplitud de los ámbitos es la que ha determinado en muchos casos las técnicas de planeamiento utilizadas, lo que ha permitido hacer planes proyectos en los de menor área, mientras que los de mayor extensión (Plan Especial Villa de Madrid, P.G.O.U.M.) se han perdido en una normativa excesivamente generalizada.

El hincapie en que tipo de Ciudad están ubicados los planeamientos estudiados, viene a colación en relación al análisis sobre si a mayor capacidad económico-administrativa mejor intervención en la Ciudad Histórica, ya sea me-

diante el planeamiento o mediante la gestión como agente directo en la recuperación de la misma.

En cuanto al origen del espacio estudiado por los diferentes planes, vemos que en su gran mayoría se trata de Centros Históricos entendiéndose por tales los incluidos en recintos amurallados que rodeaban la Ciudad Histórica (distrito Centro de Madrid, Sector Oriental Ciutat Vella de Barcelona, P.E.R.I.S. del Puig e Sant Pere y Calatrava de Palma), sin embargo entre los planes estudiados vemos un ejemplo de urbanismo del S. XVIII (Barceloneta), un pueblo absorbido por una gran ciudad (P.E.R.I. Gracia), unos ensanches de finales de S. XIX principios del S. XX (Plan Especial Villa de Madrid), un pequeño arrabal de pescadores extramuros en constante evolución desde el S. XIV hasta nuestros días (P.E.R.I. del Jonquet). Por lo que los planes estudiados cubren un abanico amplio de lo que han sido nuestras ciudades hasta el "boom" demográfico y la concentración urbana acaecida en la primera mitad del S. XX.

Consecuentemente la muestra se considera significativa para abordar las conclusiones que se aportarán más adelante.

1.2. *Origen de la puesta en marcha de los diferentes planeamientos estudiados, contexto político-administrativo en el que se dieron, relación con el planeamiento superior.*

La génesis de los planes estudiados se dió en el tardo franquismo y principios de la transición hasta el advenimiento de los ayuntamientos democráticos en 1979.

Pioneros de estos planes fue el Plan Especial del Puig de Sant Pere de Palma de Mallorca. Esto podría parecer curioso, esperando que las vanguardias intelectuales se situaran en las grandes ciudades. Pero si lo observamos desde un contexto más universal que el del Estado Español, veremos como las Islas ligadas desde siempre a una cultura europea (desde las incursiones de fenicios y romanos a los nórdicos de nuestros días) fueron las primeras en participar de esta cultura que se daba en la "Aldea Global" de principio de los 70. Recordemos no sin nostalgia el "boom" de la sociología urbana (heredera de los movimientos del 68) con títulos tan entrañables: el Derecho a la Ciudad, De lo Rural a lo urbano de Henri Lefevre, así como la revista bajo su dirección: "Espaces et Societés"; Muerte y vida de las grandes ciudades de Jane Jacobs; Los Problemas de Investigación en Sociología Urbana, La Cuestión urbana, Luchas urbanas y poder político (traducidas al castellano como Movimientos Sociales urbanos) de Manuel Castells publicadas por la Maspero, etc... O las actuaciones recuperadoras de Bolonia (1970), Amsterdam (1975), Copenhague (1973).

Sin embargo, el movimiento se extendió rápidamente, recordemos el trabajo y la exposición de Barrios del Colegio de Arquitectos de Madrid, la publicación de C.I.D.U.R. Madrid/Barrios 1975, la Barceloneta del s. XVIII al Plan de la Ribera (1973) de Mercedes Tatjer y un largo etcétera.

De esta confluencia de movimientos vecinales y técnicos progresistas salió la semilla de lo que se convertiría en unos Planeamientos que vendrían a regular la conservación de la ciudad en los 80, cuya ideología difiere en mucho de la inicial y generadora de todo el movimiento recuperador y proteccionista, aunque podemos afirmar que existe hoy día una imposibilidad de dar marcha

atrás a todo el proceso cultural-proteccionista al estar fuertemente arraigado en la población.

Así vemos como nació el Plan Especial del Puig de Sant Pere como defensa de unos vecinos a su barrio y en contra de su destrucción (1973), el Plan del Sector Oriental de la ciutat Vella de Barcelona como lucha de sus vecinos contra la apertura de grandes vías del Plan General Metropolità (1976), el de la Barceloneta contra el Plan de la Ribera (1974), o los P.A.I. promovidos por Coplaco presionado por las Asociaciones de Vecinos que desembocarían entre otros en el pre-Catálogo de Edificios Singulares (1977), el Plan Especial de Protección del Conjunto urbano de Madrid (1979) y por fin el Plan Especial Villa de Madrid.

Los planes de Valencia fueron los últimos a incorporarse al proceso.

Sin embargo, así como el contexto socio-político de todos los planes era semejante no fue así la circunstancia administrativa concreta y la relación con el planeamiento superior de los diferentes planes estudiados.

El caso más específico lo presentan los planes especiales de Barcelona, que con el Plà general Metropolità aprobado en 1976 y supuestamente adaptado a la nueva Ley del Suelo, se enfrentaban a él, modificando sus determinaciones, lo que les valió extremas dificultades para su aprobación cosa que no ocurrió hasta mediados de 1986, más de diez años después de iniciada la lucha por la recuperación de la ciudad.

Los planes de Madrid y Valencia se adelantaron al proceso de revisión de sus planes generales y su adaptación a la nueva Ley del Suelo ante la urgencia de salvar la destrucción del centro de la ciudad, objeto de la especulación debido a las importantes edificabilidades y a las operaciones de renovación urbana que permitían la antigua generación de planes.

El caso de Palma de Mallorca es diferente, contaba con el plan (Ribas Piera) de 1973, que si bien era de corte desarrollista ya incorporaba parte de la nueva cultura urbana. Así el P.E.R.I. del Puig de Sant Pere (1977-1981) nació a su sombra no tanto como plan proteccionista, ya que Ribas Piera incluía el barrio en Protección Histórico Monumental, sino como plan gestor, donde la Administración expropiaba los edificios ruinosos y los rehabilitaba para realojar a los antiguos habitantes, evitando movimientos especulativos generados alrededor del baluarte. Sólo el Baluarte de Sant Pere recibió un cambio en la calificación. Este en la aprobación inicial del Plan Ribas Piera (1970) fue calificado de Zona Verde, mientras que en la definitiva aparecía como Zona de Régimen Singular. El Baluarte y los afanes urbanizadores de sus propietarios fueron el detonante de la movilización del barrio.

El P.E.R.I. del Jonquet (1980-85) se desarrolló también tras el Plan Ribas Piera que preveía un P.E.R.I. en el barrio, la volumetría global dada por aquel plan era muy superior a la que estableció el P.E.R.I., sin embargo aquellas determinaciones no obstaculizaron la redacción del Plan Especial.

Por último la Revisión del Plan General de Palma (1985) en su área de Régimen Singular del Centro Histórico, viene a recoger y complementar las técnicas de protección, gestión y recuperación ensayadas en dichos planes especiales.

En dicha revisión del Plan General de Palma se delimitaban así mismo unas áreas a desarrollar a través de P.E.R.I.S. con el fin de tratarlas con mayor profundidad entre las que se encuentra el P.E.R.I. de la Calatrava aprobado, sumándose a los dos mencionados del Puig de Sant Pere y Jonquet.

2. ANÁLISIS DE LOS ASPECTOS MÁS RELEVANTES DE LA NORMATIVA EN RELACIÓN AL PATRIMONIO CONSTRUÍDO. RESULTADO DE SU APLICACIÓN.

2.1. *Técnicas para la Calificación del Suelo.*

La técnica más depurada de calificación del Suelo la encontramos en el P.E.R.I. del Jonquet, Plan de una extensión reducida (menos de 5 Ha), al que hemos calificado de plan proyecto.

El P.E.R.I. del Jonquet, barrio con una constante evolución desde el S. XIV hasta nuestros días, presenta una variada morfología urbana y una diversidad de tipologías arquitectónicas que ha hecho necesario establecer una zonificación que se adaptara a esta realidad física con ánimo de protegerla. Así para cada una de las zonas se ha instrumentado una regulación específica de cada parcela o edificio, en la que venía regulada el de tipo de obra o intervención, la altura y nº de plantas, las alineaciones, profundidades edificables y la reestructuración obligatoria de fachadas.

En el extremo opuesto, con la calificación más simple y menos detallada nos encontramos con el Plan Especial Villa de Madrid y su continuador el P.G.O.U.M.

El 1º yuxtapone a una calificación por parcelas (protección integral y estructural) una calificación global (protección ambiental) de todo el Centro Histórico y los ensanches, superponiendo una calificación de protección por parcelas a los edificios de catálogo (los niveles de protección 1 y 2). Si bien, en dichos planes, también se apunta en cierto modo la doble calificación propugnada como la más idónea para tratar los Centros Históricos. No se acierta a comprender como no se matiza más y se incluyen en un mismo paquete (Zona 1) áreas tan diversas como el Distrito Centro, los Ensanches, los suburbios obreros del XIX y los centros de pueblos englobados por el gran Madrid, en los que se da tal multiplicidad de tipologías y morfologías urbanas que a la fuerza, la simpleza de la normativa causará serios estragos en el objetivo del planeamiento, que es la recuperación de la ciudad Histórica. Para ello se hace necesario dividir esta zonificación en áreas homogéneas donde pueda establecerse una normativa específica más acorde a la realidad tratada.

Entre el Peri del Jonquet y los planes de Madrid se mueven los otros planeamientos, abordando con mayor o menor brillantez la doble calificación. Cabe reseñar la cierta confusión en que incurren los planes de Valencia, por contra el Plan Especial del Sector Oriental de Barcelona y el Area de Régimen Singular del Centro Histórico de Palma aportan claridad a la metodología de Calificación del Suelo.

Empezaremos por el último: en éste se divide el ámbito del Centro Histórico en tres grandes zonas: las de renovación espontánea, las profundamente degradadas y las de intervención en la edificación. En las primeras, zonas que

proviene de operaciones de Reforma urbana de los años 40, se les aplica una normativa semejante a las del Plan que les dio a luz. En las segundas, barrios profundamente degradados, se propugna la redacción de P.E.R.I.S. con una gestión e intervención importante de la Administración; en las terceras donde actuará con más fluidez la iniciativa privada se hace mayor hincapie en la calificación por parcelas. Esta calificación indica en cada edificio una gradación de protección que tiene tres niveles de catálogo (A,B,C) dos de Reforma (R_1 R_2) y uno de nueva construcción (N.), así como la altura en nº de plantas. Los usos y la composición exterior vendrán ligados a la tipología del edificio.

El Plan Especial del Sector Oriental de la Ciutat Vella de Barcelona califica el Suelo en tres grandes zonas: la de Conservación de la Estructura Urbana, las de Remodelación, y los Sistemas de Espacios Libres y Equipamientos.

A la zona de Conservación se le superpone una calificación por parcelas, indicando los edificios que deben mantenerse y cuales deben substituirse de 6 niveles. Los edificios no protegidos ven regulada su sustitución (normalmente en tramos de calle) mediante secciones características, alineación de vial, profundidades edificables, etc...

En la zona de remodelación la regulación de la ordenación se hace a través de la definición de la volumetría y condiciones complementarias para los nuevos edificios de morfología singular.

Hecho este repaso nos atrevemos a concluir que el tratamiento más adecuado para la calificación del suelo en los planeamientos que afecten a Centros Históricos, debería ser la siguiente: una doble calificación por zonas y por parcelas. La primera debería responder a áreas homogéneas de la morfología urbana, a la que pudieran referirse condiciones de Parcelación, Estética, Uso, Composición Interior; ésta calificación del suelo también podría ser dispersa pero siempre ligada la morfología urbana a la tipología edificatoria. Superpuesta a esta calificación debería establecerse otra calificación de protección edificatoria-específica de cada parcela o edificio en la que se regularía el tipo de obra o intervenciones, altura o número de plantas, alineaciones y profundidades edificables, etc...

La razón de la doble calificación es, que si bien debe hacerse un esfuerzo teórico para sistematizar, entender la evolución de la Ciudad, de su morfología, tipologías arquitectónicas, si se pretende conservarlas, esfuerzo que correspondería a la primera calificación de la que hemos hablado, no puede olvidarse la enorme casuística y complejidad que se dan en los Centros Históricos, por lo que procede superponer una calificación individualizada por edificio que complemente a aquella genérica, indicando su grado de protección, altura etc... La expresión máxima de calificación individualizada sería la ficha de catálogo.

Este esfuerzo de sistematizar y por otra parte de inventariar edificio a edificio plantea otro tema que no queremos olvidar, es decir el tamaño del ámbito de actuación. ¿Hasta que dimensión puede abarcarse haciéndose un trabajo individualizado edificio a edificio? Se responderá que depende de la magnitud del equipo, sin embargo puede decirse que un ámbito de unas 100 Has. como el Casco Antiguo de Palma, puede abordarse con un equipo homogéneo, en el que los resultados no vengan determinados por la subjetividad de las personas sino por la coherencia del propio equipo. Otros sistemas como el adoptado en Va-

lencia cuyo casco tiene más de 155 Has., es el de bajo unas directrices comunes enfrentar el trabajo con varios equipos en unas áreas divididas previamente: Los cinco P.E.R.I.S. correspondientes a otros tantos barrios históricos.

Téngase en cuenta que la Ciudad Histórica encercada hasta finales del S. XIX, no era tan extensa. Piénsese en Madrid cuyo distrito Centro incluido en la última de las cercas se mueve entre las 400 y 500 Ha. Todo ello nos lleva a concluir que existe la posibilidad y la necesidad de actuar individualizadamente edificio a edificio para el tratamiento correcto de la Calificación del Suelo en los Centros Históricos.

2.2. *Determinación de los parámetros edificatorios.*

En este apartado de la ponencia, se propone abordar técnicas para fijar las alturas y profundidades edificables, ya que la edificabilidad en la mayoría de los planes es descartada como método no adecuado, al ser una técnica más propiamente de ensanche o de polígonos de nueva creación.

La alineación exterior tampoco parece causar mayor problema ya que los planes estudiados se definen claramente por dibujarla, técnicamente claramente adecuada para el tratamiento del Centro Histórico.

El problema reside como se ha dicho en la fijación de alturas y profundidades edificables.

Empezaremos por las primeras:

2.2.1. *Alturas*

En los Planes Especiales del Jonquet y del Puig de Sant Pere y Calatrava en Palma la altura viene fijada individualmente edificio a edificio, señalando el número de plantas y la cota de la cornisa. Estos son los llamados planes proyectos, los cuales no presentan ninguna duda respecto a esta regulación.

Sin embargo el Area de Régimen Singular del Centro Histórico de Palma, ya considerado como Plan Norma, define el número de plantas edificio a edificio, salvo en los catálogos que mantendrán la altura actual. Este Plan no fijaba la altura en cotas, al no tener este dato en el momento de su redacción, cosa que hoy sería posible en base a la cartografía numérica existente para todo el suelo Urbano de Palma.

En el otro extremo nos encontramos con los planes de Madrid y Valencia. El primero el P.G.O.U.M., tiene una triste regulación de las alturas en los edificios situados en la Zona I (de conservación ambiental):

a) Según los edificios colindantes; b) En calles con pendientes, se regulará en "cada caso" según la solución presentada, y todavía arbitra una tercera alternativa, c) "Por si no sirviera ninguna de las anteriores", según el ancho de la calle.

Esta regulación es en sí impresentable y denota una falta de profundización al respecto.

Los planes especiales de Valencia siendo un poco mejores, también presentan una técnica confusa en cuanto a la regulación de alturas. Así la pauta para ésta será la cornisa del edificio catalogado más próximo. En unos casos deberá respetarse la cota y el número de plantas del mismo, en otros sólo la altura de la cornisa, mientras el número de plantas vendrá indicado en el Plano de

Ordenación. Por último existe una tercera variedad que consiste en mantener la altura de la cornisa como la del catalogado más próximo, sin embargo el número de plantas vendrá fijado por la edificabilidad. Todo ello produce una magnífica confusión, siendo por otra parte una cuestión no tan clara (en el caso de Valencia) el mantenimiento de la altura de la cornisa a ultranza.

Otros ejemplos mejores, son los de los planes de Barcelona, que ya sea por tratar con arquitecturas más tipificadas, la arquitectura académica del S. XIX (Sector Oriental), o la repetitiva de la Barceloneta, (según los planes de los ingenieros militares del S. XVIII), regulan con claridad las alturas; en el primer caso mediante secciones características y en el segundo haciendo reconstruir o mantener el edificio hasta la cornisa de la tercera planta, fijando posteriormente unas "remuntas" en duplex perfectamente diferenciadas del edificio original y con unas cotas interiores y de alero fijadas.

Después de este somero repaso del tratamiento de las alturas en los diferentes planes, nos atrevemos a concluir que la altura debe ser fijada individualmente edificio a edificio, eliminando los añadidos espurios a la tipología original, y decidiendo sobre elevaciones allí donde se considere conveniente.

Esto puede lograrse con una relativa facilidad fijando el número de plantas, más problemática resulta la definición de cotas en cornisa para la que hace falta una buena cartografía, ya sean topográficos de tipo tradicional (cosa prácticamente inalcanzable en los ámbitos de mayor dimensión) o la cartografía numérica, mediante técnicas mecanizadas de restitución de vuelos. Esta ya está al alcance en diferentes ciudades (Palma por ejemplo) y se hace del todo necesario tener esta base cartográfica en todas las poblaciones de tamaño medio y grande.

Un tema no mencionado hasta ahora, pero de interés, es el permitir la altura actual (dentro de unos límites) a los edificios que se puedan sustituir, que con la Ordenanza aplicable deberían ver reducida su altura y sin embargo se rehabilitan.

Estas excepciones las encontramos en los planes de Valencia y centro Histórico de Palma, lo que viene a primar la rehabilitación en contra de la sustitución aun en aquellos edificios que ésta fuera permitida.

2.2.2. *Profundidades edificables:*

Tema más complejo que las alturas son las profundidades edificables, si optamos por rechazar la técnica de ensanche de fijar una profundidad edificable por manzana.

Esta última técnica es todavía utilizada por el P.G.O.U.M. con una complicada fórmula que ya ha demostrado en la práctica dificultades para su aplicación.

También es utilizada esta técnica en los planes de Valencia, lo mismo que en el Plan del Sector Oriental de Barcelona.

Los planes proyecto de Palma dibujan la profundidad edificable parcela a parcela, eliminando los elementos espurios que se hubieran adosado a la tipología original. El Área de Régimen Singular del Centro Histórico de Palma (plan norma) establece para los edificios a sustituir (N) una profundidad edificable según su tipología de parcela (gótica, andalusí, S. XIX).

En los edificios a mantener el problema de las profundidades edificables resultaba más enojoso, ya que proceder a la generalización de una profundidad por tipología (con una cifra en mts. exacta) podía dar lugar debido a la diversidad del centro Histórico, a recortar algún elemento estructural (muro de carga posterior) y no un elemento espurio. Por ello se dejó la decisión a la Comisión del Centro Histórico. Sin embargo la aplicación de esta normativa ha dado lugar a subjetividades, lugar común en la actuación de las Comisiones.

La solución hoy día, con una base documental cartográfica más adecuada, es decir una cartografía numérica con cotas de cumbreras y aleros, pasaría por ir dibujando estas profundidades y eliminando estos añadidos espurios que no pueden ser detectados desde la calle como en el caso de las alturas, cuya solución es más sencilla al visualizarse los añadidos manifiestos desde la vía pública.

Así se conseguiría una profundidad parcela a parcela que es la que ha tenido desde siempre los Centros Históricos.

Este dibujo de las profundidades puede hacerse con márgenes de errores muy pequeños, ya que la diferencia de cotas permite localizar los añadidos, teniendo como criterio el número de crujeas y su longitud en las tipologías originales.

En este supuesto la actuación de la "Comisión" se centraría exclusivamente en juzgar los posibles errores materiales que se dieran, con un criterio muy reglado.

En resumen la solución que parece la adecuada es:

Dibujar las profundidades edificables de cada parcela, dando lugar al mantenimiento de las hermosas variedades retranqueadas de los patios interiores de manzanas de los Centros Históricos.

Para ello propugnamos el sistema arriba descrito para los planes norma (en el supuesto de no contar con la mencionada base cartográfica podría recurrirse a hacer un Plan Especial de Profundidades Edificables). Y en caso de los planes proyecto croquizar todas las P.B. y Plantas Tipo del estado actual para proseguir dibujando sobre ellas las profundidades edificables.

Para mayor refuerzo de lo indicado, podemos aquí mencionar el ejemplo de la Calatrava donde debido a su actividad industrial hasta hace algunos años, ha sufrido múltiples y variadas modificaciones en sus edificios, zonas interiores de manzana que obliga a un análisis detallado parcela por parcela, una vez dibujado en su totalidad, estudiadas las técnicas constructivas de sus elementos, etc. con el fin de poder establecer un criterio selector y de valoración que permita conservar los elementos con valor patrimonial, como único método con suficientes garantías de conocer la realidad y no cometer errores graves.

Otros casos que nos confirman la necesidad de croquizar todas las P.B. y P. tipo señaladas para los planes proyecto son las experiencias del Jonquet y Puig de Sant Pere, puesto que poniendo un símil médico, es como disponer de una radiografía del elemento a tratar, donde se puede analizar la estructura del barrio e incluso distinguir las épocas de construcción, tipo de materiales y actuaciones sufridas.

2.3. Normas de Protección del patrimonio Arquitectónico Ambiental.

Este es el capítulo "estrella" de la mayoría de los planes, por algo eran planes dedicados a la protección y recuperación de la Ciudad Histórica.

Cabe destacar la actuación pionera del Plan Especial Villa de Madrid en cuanto a la protección edificatoria, clasificando los edificios en tres grandes grupos: Protección Integral, Protección estructural, Protección Ambiental, y definiendo el tipo de obras e intervenciones según el Nivel de Protección. También merece ser resaltada la instauración de obra preferente y no preferente.

Este sistema de regulación ha sido "copiado" o mejor dicho adaptado por otros planes, como los de Valencia que también hace un brillante ejercicio en la protección edificatoria.

El Area de Régimen Singular del Centro Histórico del P.G.O.U. de Palma hace un remedo del Villa de Madrid, mejorándolo y estableciendo dos categorías de protección una individualizada y otra genérica, mediante el patrimonio catalogado y el no catalogado. El primero tiene tres niveles de protección (Integral, Estructural y Ambiental) y el segundo otros tres niveles, dos de Reforma y uno de Nueva Construcción. También aparece en el plan de Palma (a imagen del de Madrid) la definición de las obras e intervenciones que vienen perfectamente detalladas según el grado de protección edificatoria, y el estatuto de obra preferente o no, modificando su funcionamiento en tanto que la obra preferente no necesita pasar por la Comisión del Centro Histórico y Catalogo, agilizando así el otorgamiento de la licencia.

Entre los planes proyectó cabe destacar el del Jonquet y Calatrava que sigue la metodología utilizada en el P.G.O.U. de Palma mejorándola. Y en las fichas de catálogo de sus edificios viene señalando en diferentes colores o tramas, lo que debe eliminarse y recuperarse, dibujando dicha propuesta detalladamente.

Por último indicar que los planes del Area Catalana son los menos cuidadosos en este aspecto.

Otro elemento fundamental en la regulación de la protección edificatoria, son las Comisiones de Seguimiento y Control, comisiones de Centro Histórico y Catálogo, o como quiera que se las haya llamado.

En todos los planes estudiados aparece la "Comisión".

En el caso de Valencia aún sin instaurar la Comisión propiamente dicha (sólo se hace referencia a consultas de la Administración a especialistas, si el caso lo requiere) se regula detalladamente el régimen de concesión de licencias y hasta determina la posibilidad de que la Administración imponga las obras propias del grado de catalogación inmediatamente superior, caso de descubrir en el momento de otorgar la licencia, vista la documentación presentada y las visitas de inspección, errores en la catalogación.

En el caso de Palma, también se intentó regular detalladamente el funcionamiento de la Comisión, sin embargo puede decirse que su comportamiento ha rozado en diferentes casos el subjetivismo.

Debe hacerse notar lo repetido hasta la saciedad en esta ponencia que el derecho de la Propiedad viene regulado por Ley y ésta hace remisión al planeamiento, no a las Comisiones. Por lo tanto, éstas deben actuar dentro de una reglas de juego claramente definidas por aquel.

Sin embargo en numerosas ocasiones no es así, sino que son utilizadas para compensar lo defectuoso de los Planes. Aquí quiere concluirse que, el Plan debe llegar al nivel de detalle, que el Centro Histórico requiere, y sólo él puede hacerlo. Debe regularse detalladamente el funcionamiento de las Comisiones, y sus actuaciones deben ser regladas, así como reglada debe ser la licencia. El papel fundamental de éstas debería ser detectar los errores materiales de catalogación, y proponer su modificación por las vías que la ley establece, mantener vivo y en constante revisión el catálogo, etc...

A pesar de ello y dado el papel fundamental complementario de dichas comisiones, deberíamos concluir que debería, estar constituidas por suficiente número de expertos de las distintas disciplinas para garantizar que las decisiones se tomen con conocimiento suficientemente científico de la realidad.

2.4. Ordenanzas de Higiene y Composición Interior

Nuestro trabajo se proponía reflexionar sobre: las Ordenanzas de Higiene en edificios de reforma interior y la imposibilidad del cumplimiento de ciertos estándares sin la destrucción de las tipologías edificatorias. Las Ordenanzas de Higiene en edificios de Nueva Construcción encajados en la trama y parcelario de los Centros Históricos. Estudio de Ordenanzas mínimas y supresión de ciertos estándares, o la necesidad de plantearse diferentes Ordenanzas de Higiene en relación a las diversas tipologías.

Algunos de los planes estudiados se han enfrentado con varias cuestiones de las arriba planteadas. Así el Plan especial del Jonquet, plan proyecto, propone diferentes Ordenanzas de Higiene y Composición Interior según la zona en que esté ubicada la edificación, zona que a su vez ha sido delimitada entre otras razones en relación a la tipología edificatoria. Se llega en este plan a dibujar soluciones de composición interior en algunas de las tipologías edificatorias.

Este plan es un claro exponente de los problemas planteados en este apartado. Para el mantenimiento de la tipología original, debían hacerse unas concesiones muy concretas, en cada tipo, en temas como dimensiones de piezas, escaleras, vestíbulos etc... con respecto a las Ordenanzas Generales de Higiene del Plan general; por ejemplo en la tipología P, donde pretendía mantenerse el módulo parcelario de 4 x 13, el tamaño y forma de las piezas no podía ser el mismo que el del grupo tipológico S. XIX, que está dotado de un parcelario mucho más holgado y de una distribución más moderna, que decir si lo comparamos con las zonas de morfología urbana de nueva creación. Todo ello justificaba con creces el establecimiento de unas Ordenanzas de Higiene y Composición Interior para cada calificación.

Esto se considera una aportación de este Plan Especial, ya que ninguno de los estudiados, salvo el del Sector Oriental del casco Antiguo de Barcelona, se plantean el estudio de una Ordenanza específica de higiene para cada zona. Ningún plan llega tan lejos en sus propuestas como el del Jonquet. Tal vez este mérito sea atribuible a su condición de "plan proyecto" al actuar en una superficie relativamente pequeña, entre 4 y 5 Ha.

El Plan del Sector Oriental más arriba mencionado, también resuelve satisfactoriamente en el plano teórico el problema al que se enfrenta: resolver la

antítesis entre el respeto a la tipología y el cumplimiento de los estándares de habitabilidad vigentes hoy día, realizándolo mediante una graduación que va de la Ordenanza más blanda en los edificios a mantener una más dura (a su vez estratificada en subzonas) en los edificios de nueva planta encajados en la trama y el parcelario del Centro Histórico.

Los planes especiales de Valencia, así como el del Centro Histórico de Palma, Calatrava y el del Puig de Sant Pere liberan del cumplimiento de las Ordenanzas Generales de Higiene a los edificios a rehabilitar en función del mantenimiento de la tipología.

En los planes de Palma se indica en líneas generales, que estándares pueden soslayarse, poniendo como requisito que se mejoren las condiciones de habitabilidad del edificio actual, dejando a criterio del técnico informante, la determinación de si este requisito ha sido o no cumplido. Esto ha dado lugar a algunas subjetividades.

Como resumen puede concluirse que se considera adecuado la liberación del cumplimiento de ciertos estándares de higiene y composición interior, en orden al respecto de la tipología en edificios existentes y también para los de nueva construcción inmersos en tramas parcelarias del Centro Histórico, con dimensiones reducidas (ejemplo parcelación gótica).

Se nota a faltar en los planes estudiados unas Ordenanzas mínimas de higiene de obligado cumplimiento, que diera lugar a no poner en manos del técnico informante la fijación del límite inferior permitido.

En cuanto a los planes proyecto, parece indicado la recomendación de la composición interior, en tipologías a mantener, con condiciones higiénicas especialmente difíciles.

2.5. Ordenanzas de estética y Composición Exterior.

La ponencia se proponía asimismo reflexionar sobre: tipos de Ordenanzas de Estética en los edificios de reforma, tipos de Ordenanzas de Estética en edificios de nueva construcción, Ordenanzas de Estética en adiciones de plantas en edificios de reforma. Métodos: fijación de ejes compositivos, dimensiones de huecos, elementos decorativos, materiales y texturas. El fachadismo coercitivo. La tutela ejercida sobre el proyecto, mediante el carácter preferencial de ciertas intervenciones etc...

Todos estos temas son resueltos con diferente habilidad en los distintos planes. Los planes proyecto son los que profundizan más al respecto. Así el P.E.R.I. del Jonquet y la Calatrava, no solo dibujan el resultado arquitectónico de los edificios de catálogo (señalando gráficamente lo que debe derribarse y como debe reconstruirse) sino que también en sus planos de ordenación dispone que fachadas deben reestructurarse en toda la barriada, acompañando alzados con todas las reestructuraciones propuestas. Asimismo este plan tiene una depurada técnica en cuanto a ejes de composición de fachadas, tamaños de huecos etc... fruto de una gran profundización en el estudio de las tipologías del barrio.

Otro plan que merece destacarse es el de la Barceloneta, con una adecuada ordenanza edificatoria que determina y dibuja hasta los más mínimos detalles (cornisas, balaustres, etc.) con una aportación importante en la regulación referente a la sobre elevación de plantas al edificio original.

También el Plan del Sector Oriental de la Ciutat Vella de Barcelona, tiene una exhaustiva ordenanza de estética, fijando ejes compositivos, ritmos, tamaños de huecos, zócalos etc...

Los demás planes recogen parcialmente algunas de estas medidas, y en algunos de ellos existe una manifiesta ausencia de tratamiento normativo-estético, delegando en las "Comisiones" de turno el dictaminar sobre la adecuación o no de la solución arquitectónica.

De este repaso somero nos percatamos de que los planes proyecto, u otros planes de mayor dimensión, pero de arquitectura originalmente dibujada, como el de la Barceloneta (el plan en el Siglo XVIII indicaba con plantas y fachadas los edificios a construir), o el del Sector oriental con la arquitectura académica del S. XIX, permiten con mayor facilidad y por otro lado rigor, establecer una normativa compositiva del exterior del edificio.

Por otro lado en el Area Catalano-Balear se ha dado un mayor esfuerzo en el sentido de ir desde el urbanismo o planificación global, a la arquitectura que lo conformará. Con un hincapie que intenta armonizar ésta con el planeamiento en lugar de contraponerlos.

Sin embargo el Plan Proyecto de reducida dimensión, o el de la arquitectura tipificada no tienen porque tener la exclusiva en el tratamiento estético-normativo, ya que su condición no hace sino simplificar la tarea del redactor del plan, no impidiendo que en otros planes de mayor complejidad tipológica o extensión, con un especial esfuerzo en la profundización tipológica-arquitectónica se pudiera llegar a soluciones de parecida índole.

Por otra parte estas ordenanzas que se basan en la desconfianza mutua entre el planeador-urbanístico y el proyectista arquitectónico, se hacen del todo imprescindibles, porque sólo de la síntesis de la reflexión global de la ciudad y la particular del hecho constructiva-arquitectónico podrá salir el resultado satisfactorio.

Otro tema a dilucidar es el nivel de definición que deben tener las ordenanzas, para que permitan unas intervenciones arquitectónicas actuales de forma individualizada, y al mismo tiempo quede garantizada la protección de los valores históricos y del entorno.

2.6 Resultados de la aplicacion de la Normativa en los Planes objeto del Estudio

Desgraciadamente lo expuesto en el último párrafo del apartado anterior no se ha dado en algunos casos, y así el resultado de la aplicación de estos planes no ha sido lo satisfactorio que se hubiera deseado, máxime si se tienen en cuenta los esfuerzos y energías empleadas en su gestación.

A lo largo de esta ponencia, se han puesto ejemplos de soluciones no adecuadas.

Existe una publicación "Plan Especial Villa de Madrid 5 años de gestión" que es el trabajo más completo, hasta el momento, sobre el análisis de lo que ha significado la aplicación de uno de estos planes; con conclusiones de interés para el planeamiento, como por ejemplo: ciertas intervenciones (reestructuración total interior) producen soluciones con un mero fachadismo sin ningún interés histórico-arquitectónico, dando lugar a ciertos pastiches indeseables.

En Palma ha surgido una cierta tendencia en hacer edificios tipo S. XIX. O un estilo "pseudo mallorquín". Esto último no consecuencia de la normativa, pero sí de la actuación de algunas Comisiones.

Pero no todo han sido desaciertos. El balance de la aplicación de estos planes, aún con una edad relativamente corta en su funcionamiento es positivo. Teniendo un logro fundamental, hoy día culturalmente parece que ya no es discutible la defensa o no del patrimonio-arquitectónico, es un hecho el deseo de su conservación, no sólo en las arquitecturas singulares, sino también en las populares. Y además no únicamente para los profesionales de la materia, sino para el público en general.

3. ANÁLISIS DE LOS MÉTODOS DE GESTIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES DE LOS PLANES ESTUDIADOS. SU VIABILIDAD.

El tema de gestión urbanística no es específicamente brillante en los planes tratados, parecé que éstos se agotaron en el esfuerzo normativo de protección del patrimonio, por lo que las medidas de fomento y gestión están algo postergadas.

Sin embargo aún sin afán novedoso, se delimitan polígonos y unidades de actuación y se usan los sistemas previstos en la Ley y su reglamento de Gestión en especial los de Expropiación y Compensación, siendo la Cooperación el menos utilizado.

En uno de los planes proyecto estudiados, el Jonquet, aparecen métodos de "micro" gestión, para la realización del llamado "traje a medida" frente al "pret à porter" en la ejecución del planeamiento, mediante un rosario de medidas como expropiaciones puntuales para el establecimiento de servidumbres de vistas, vuelo construido etc... repartiendo las cargas entre los beneficiarios mediante contribuciones especiales. Utilización del Registro de Solares para forzar el cumplimiento del Plan en los plazos determinados por el programa a través de definiciones "ad hoc" de edificios inadecuados. Creación de sociedades colaboradoras para la creación y mantenimiento de espacios interiores de manzanas etc...

La mayoría de los planes estudiados han apoyado su gestión sobre la actuación del Ayuntamiento u otros organismos municipales, patronatos, empresas de la vivienda como agentes directos de la rehabilitación urbana. Y estos organismos han basado a menudo su actuación, en medidas de fomento ajenas a la gestión urbanística aportando ideas novedosas en relación a la gestión aunque, sin utilizar con plenitud las posibilidades de la legislación urbanística.

Aunque el análisis de todas estas actividades merecería una investigación aparte, pueden concluirse someramente varias cuestiones:

1º La actividad rehabilitadora, no es directamente proporcional a la dimensión económico-administrativa del Ayuntamiento estudiado. Depende más de la voluntad, y el esfuerzo de ciertos elementos "Iluminados y Voluntaristas" como se les ha llamado en otros artículos o ponencias, que han puesto en marcha el proceso rehabilitador.

El exponente más claro de esta cuestión es el caso de Valencia, que al desaparecer algunos de estos elementos humanos, la actividad recuperadora ha disminuido o se ha paralizado.

En el caso de Palma también han existido una serie de paréntesis o baches, ligados también a las personas que llevaban adelante dicho proceso rehabilitador.

Sin embargo la actividad llevada en ambas ciudades, puede competir dignamente con las de más envergadura como Madrid y Barcelona.

2º Estas empresas o patronatos municipales han ensayado diversos métodos de gestión relacionados con la rehabilitación, al margen o paralelamente a la gestión urbanística. Este extremo también podría ser objeto de una ponencia aparte, ya que han surgido múltiples instrumentos como los S.E.R. (Sectores de Estimulación a la Rehabilitación), los P.A.A. (programas de adecuación arquitectónica), los programas de Rehabilitación de Fachadas etc... que combinan las medidas coercitivas con las de fomento, apoyándose en la Ley de Régimen Local y en la legislación urbanística dando interesantes posibilidades para la ejecución del planeamiento en la Ciudad Histórica.

Por último, debemos hacer hincapié en el esfuerzo que están haciendo algunos Ayuntamientos (el de Palma entre ellos), en que el papel motor que ha tenido la Administración en los inicios de estos planes recuperadores, debe lograrse que sea continuado y tomado el relevo por los particulares con el fin de imperar la economía mixta que descargue el peso excesivo que supone para la administración y que se equilibre de nuevo sociológicamente la ciudad introduciendo en ella población nueva, en general más joven y de diferentes niveles económicos y culturales, que la haga más heterogénea como fue históricamente.

CONCLUSIONES:

Esta ponencia quiere exponer como conclusión, la necesidad de una profunda información antes de actuar en los Centros Históricos.

Cuando mayor sea el conocimiento del tema a tratar, menor serán los errores que puedan producirse. Así, una buena información arqueológica, histórica, cartográfica, morfológica, urbanística, económica y social, podrá impedir que se cometan acciones irreparables sobre el Patrimonio Histórico Arquitectónico.

El Plan deberá configurar todos los requerimientos sin que una visión parcial de los mismos pudiera llevar a actuaciones incompletas o tendencias que dieran al traste el proceso recuperador del habitat: el contenedor arquitectónico y sus habitantes.

Deberá conjugarse el respeto suficiente al valor histórico y patrimonial, con un nivel de intervención, que suponga una aportación más a la historia de la ciudad tan válida como en otra época, y que permita ser habitada en las condiciones que exige la vida actual, como único medio de ser recuperada y conservada para el futuro.