

EUGENIO L. BURRIEL DE ORUETA*

CLAVES DE LA REHABILITACIÓN URBANA. EL CASO DEL CENTRO HISTÓRICO DE VALENCIA

RESUMEN

Se analizan las características del Plan de Rehabilitación Integral del centro histórico de Valencia, o *Plan RIVA*, se hace un balance de sus resultados y se intenta extraer conclusiones generales respecto a las políticas de rehabilitación. El RIVA muestra la eficacia de una intervención pública potente y con marcado acento social para invertir el proceso de degradación, evitar la expulsión de los residentes e incluso atraer nueva población. A la vez pone de manifiesto la necesidad de un "pacto político" previo entre las instituciones y de dotarse de instrumentos específicos de gestión; su insuficiencia explica la lentitud de la actuación pública en las "Unidades de Actuación", lo que ha retrasado la recuperación de los espacios más deteriorados y determinado una escasa oferta de vivienda pública para contrarrestar la subida de precios, derivada del propio éxito del RIVA.

ABSTRACT

The main features of the *Plan de Rehabilitación Integral del centro histórico de Valencia*. (RIVA plan or *global development plan for the historic centre of Valencia*) are being analyzed, and general conclusions drawn as to the refurbishment politics used. The RIVA shows the effectiveness of powerful, socially committed, public refurbishment politics aimed at stopping the degradation process, avoid loss of local population and even attract new neighbours. It also brings up the need for a previous 'political agreement' among institutions as well as the need for specific administration tools. Such failure is claimed to account for the slowness of public intervention in 'Intervention Areas' and has delayed the recovery of the spaces in worst conditions. It has therefore produced a scarce offer of public housing which should compensate for the raise in prices deriving from RIVA's own success.

INTRODUCCIÓN

El extenso centro histórico de Valencia ha conocido desde finales del XIX, y especialmente desde 1950, un intenso proceso de deterioro. Desencadenado por los mismos factores que en las demás ciudades históricas españolas ha conducido a similares resultados:

* Departament de Geografia. Universitat de València.

destrucción por renovación de una parte de la ciudad histórica, que conserva sin embargo su centralidad, y degradación física, funcional y social de otra parte, que es la que se suele calificar de "centro urbano degradado" (CAMPESINO, 1984; SORRIBES, 1997).

El centro histórico de Valencia -que administrativamente se corresponde con el Distrito Municipal de *Ciutat Vella*, dividido en seis Barrios- muestra también una muy acusada dualidad. Por una lado, la zona sudeste, que coincide con el barrio de Universitat-Sant Francesc, ha experimentado desde finales del siglo XIX una intensa sustitución física y funcional, que le ha llevado a perder casi toda su trama histórica y muchos de sus mejores edificios; pero tiene una importante centralidad urbana y concentra las funciones financiera, comercial y otros servicios. En marcado contraste, la parte oeste y noroeste de *Ciutat Vella* es la que ha sufrido los procesos de abandono y degradación física, económica y social (BOIRA, 1990); incluye la totalidad de los barrios del Carmen y de Velluters y la mitad norte del de Mercat. En situación intermedia aparece la zona este y nordeste, los barrios de la Seu y la Xerea, así como la parte sur del de Mercat: por un lado Seu-Xerea han conservado y acrecentado su tradicional función institucional y monumental, mientras que en el entorno del Mercat Central se ha mantenido una actividad comercial tradicional; pero a la vez se localizan también en estos barrios algunas bolsas de avanzada degradación urbana.

Este extenso y fuertemente deteriorado centro histórico de Valencia ha conocido políticas de rehabilitación desde la llegada de la democracia (BOIRA, 1995; BURRIEL, 2001). A partir de 1979 el Ayuntamiento de Valencia elaboró un planeamiento fuertemente protector (GONZÁLEZ MÓSTOLES, 1983) e intentó las primeras actuaciones públicas de rehabilitación (ANÓN, 1986). Se frenó así la agresión directa contra el casco histórico; pero, en un contexto de carencia de medios financieros municipales y de falta de mecanismos eficaces de gestión, no se pudo impedir la continuidad del deterioro indirecto por abandono y degradación privado y no se generó una dinámica de recuperación. Quedó de manifiesto que los cambios normativos no bastaban por sí solos para inducir un proceso de rehabilitación y que tampoco cabía esperar mucho de la iniciativa privada si el entorno estaba, como era el caso, tan degradado física y socialmente.

Ante esta situación, a principios de 1992 la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana plantea al Ayuntamiento de Valencia una propuesta de *Plan de Rehabilitación Integral de Valencia*; y el 16 de junio de 1992 se firma entre ambas instituciones un *Convenio para la intervención en el centro histórico de Valencia*. Conocido como *Plan RIVA*, va a suponer un cambio importante en las políticas de rehabilitación del centro histórico de Valencia, tanto por su orientación como por el volumen de actuaciones y de compromisos financieros. Planteado como una primera fase para el quinquenio 1993-1997, el 21 de abril de 1998 se firmó un nuevo Convenio, muy similar al anterior, para el período 1998-2002; conocido coloquialmente como *RIVA 2*, en él se incluyeron los compromisos de la Iniciativa Comunitaria *Urban* para el barrio de Velluters.

Trascurridos ya ocho años de desarrollo del Plan RIVA, y habiendo conocido además su gestión gobiernos autonómicos de distinto signo político, parece posible abordar un análisis de esta importante experiencia rehabilitadora. El objetivo de este trabajo es triple: en primer lugar, explicar, más allá de las declaraciones formales de los agentes institucionales, las características de esta política rehabilitadora, la filosofía que la inspira y la praxis en que se concreta; en segundo lugar, intentar hacer un balance de resultados y en especial de los efectos sobre el área degradada; y, finalmente, apuntar unas conclusiones de valor general respecto a los factores clave en las políticas de rehabilitación de centros urbanos degradados.

Para este análisis se han utilizado diversos tipos de fuentes. Por un lado, fuentes escritas, tanto bibliográficas –hay algunos balances muy interesantes del Plan RIVA hasta 1997 (GAJA, 1998; ROS, 1998)¹– como la abundante documentación institucional. Por otro lado, fuentes estadísticas: se ha recogido toda la información disponible del Plan RIVA hasta enero de 2001 y se han analizado los datos del Padrón Municipal de 1996 y su rectificación de 2000, así como las Altas y Bajas del Padrón en el centro histórico de los años 1997, 1998 y 1999². Finalmente, se han realizado una serie de amplias entrevistas, de formato abierto, con la mayoría de los agentes del Plan RIVA, responsables políticos y técnicos y representantes vecinales.

CARACTERÍSTICAS DEL PLAN RIVA

Una iniciativa anómala

El Plan RIVA se suele presentar, siguiendo la letra del Convenio, como un “convenio de financiación y colaboración institucional entre la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia” (BOIRA, 1995, 250), e incluso como resultado de “la toma de conciencia de ambas administraciones” (GÓMEZ Y SOLER, 1998, 41). Pero, en realidad, fué una iniciativa exclusiva de la Generalitat, sin ninguna petición ni planteamiento previo del Ayuntamiento. Adoptó la forma de Convenio con el Ayuntamiento porque la Generalitat carecía de competencias para actuaciones urbanísticas directas, fundamentales en la propuesta, como la ejecución de las “Unidades de Actuación” (en adelante UA) o la reurbanización de espacios públicos, para lo que necesitaba al menos del consentimiento del Ayuntamiento.

Esta es una importante anomalía de partida: los partidos que desde junio de 1991 gobernaban en coalición el Ayuntamiento de Valencia, Partido Popular y Unión Valenciana, no tenían ni un plan de actuación ni una voluntad conocida de intervenir en el centro histórico. En ninguna otra operación de rehabilitación de centros urbanos degradados en España se ha dado una situación similar; siempre ha sido el Ayuntamiento el impulsor de la iniciativa y el gestor principal (MOPU, 1986; TROTTINO, 1992; RAMOS *et. al.*, 1995), aunque, por lo general por escasez de recursos, haya dado entrada en algunos casos a la administración autonómica o a alguna actuación singular estatal o programa europeo.

Esto explica muchos de los principales problemas de desarrollo del Plan RIVA, impulsado y gestionado por el gobierno autonómico que carecía de competencias básicas para su aplicación (planeamiento, licencias, disciplina urbanística, patrimonio...). Y no se trataba de un conflicto político, de la Generalitat Socialista frente al Ayuntamiento Popular; porque la misma actitud pasiva se ha mantenido por el Ayuntamiento después que en junio de 1995 la Generalitat pasara también a manos del PP. En la etapa de lanzamiento del RIVA, 1992-1995, las dificultades fueron además especialmente grandes porque el reparto de poder en la coalición gobernante en el Ayuntamiento dejó en manos de Unión Valenciana las concejalías de urbanismo, disciplina urbanística, patrimonio y cultura, es decir todas las competencias relacionadas con el desarrollo del RIVA.

¹ Tanto el trabajo de GAJA como la serie de artículos coordinados por ROS son de gran calidad y abundante información, aunque quizás se interesan especialmente por los aspectos formales y arquitectónicos y menos por los problemas de gestión, institucionales o sociales.

² Queremos agradecer toda la información amablemente facilitada por la Gerencia de la Oficina del Plan Riva y por la Oficina Estadística Municipal del Ayuntamiento de Valencia.

Un plan de actuaciones

El Plan RIVA no pretendía ser un plan urbanístico integral del centro histórico y, en consecuencia, no contiene un modelo de centro urbano, ni un plan de usos, ni un esquema de vialidad. Se entendía que ésta era una competencia municipal y el RIVA parte del contenido y filosofía del planeamiento existente: el Plan General de 1988 y, sobre todo, los nuevos Planes Especiales de Protección y Reforma Interior (PEPRIs), de los que se acababan de aprobar los del Carmen y Velluters y se conocía la propuesta de los demás, en avanzada gestación. Por ello el RIVA se plantea como un plan de actuaciones de rehabilitación del tejido inmobiliario y del espacio público, con los compromisos financieros y las medidas administrativas necesarias para abordarlas; "un plan de impulso y gestión de una ordenación ya establecida previamente" (PECOURT, 1998, 184)

Sin embargo, se incluyeron algunas actuaciones complementarias. Así, la Consellería de Cultura se comprometía a la restauración de algunos de los hitos más destacados del patrimonio monumental del Carmen y Velluters (Escuelas Pías, Santos Juanes, Mercado Central...). Y la Consellería de Industria y Comercio debía de elaborar un programa específico de ayudas para la modernización y de reordenación del comercio.

Una intervención pública potente

Se parte del convencimiento de que la situación de degradación y falta de valoración ciudadana del centro histórico era tal que sólo una actuación pública muy potente y de choque podía empezar a invertir la situación y crear el ambiente propicio para la entrada de la iniciativa privada de forma generalizada. Por eso se pretendía lograr un gran volumen de actuaciones de recuperación de la edificación y del espacio público que por su impacto importante y rápido consiguiera un cambio de la imagen de la zona.

Este planteamiento se concreta en las principales medidas adoptadas:

- a) *Unas ayudas muy importantes a las actuaciones privadas*, buscando incentivar la actuación rehabilitadora de un alto número de residentes o propietarios.

La Consellería de Obras Públicas y Urbanismo aprobó una normativa de ayudas a la rehabilitación específica para el centro histórico de Valencia³, con elevadas subvenciones a fondo perdido, que eran además compatibles con las otorgadas por el Ministerio de Obras Públicas. El Ayuntamiento, por su parte, se comprometía a completar estas ayudas con un plan de medidas de fomento a la rehabilitación, que nunca llegó a concretar.

Para las rehabilitaciones "parciales" -es decir las que afectaran a la fachada, cubierta y elementos comunes- se establecen subvenciones "objetivas", sin discriminar a los solicitantes por sus ingresos, que alcanzan nada menos que al 60% del presupuesto protegible. Estas debían permitir una actuación rápida y la extensión de las actuaciones de rehabilitación por todo el casco histórico, aun a costa de su utilización por propietarios con recursos suficientes o en espacios menos degradados.

³ Decreto 158/1992 de la Generalitat Valenciana de 14-9-92; fué completado con el Decreto 78/1993 de 28-6-93, que amplió las ayudas, y el Decreto 23/1994 de 8-2-94. Tras el cambio de gobierno en la Generalitat en julio de 1995 las ayudas se han regulado en los Decretos 113/96 de 5-6-96 y 173/98 de 20-10-98; se mantienen sustancialmente similares en tipos e importancia, aunque se han reducido algo, especialmente en lo referente a los equipamientos privados, y los criterios se han hecho más restrictivos.

Para las rehabilitaciones “integrales” –entendiendo por tales las obras de adecuación funcional o estructural del edificio- y para las de adecuación de las condiciones de habitabilidad de la vivienda, se establecen subvenciones “subjetivas”, graduadas según la situación económica del solicitante: siempre por encima del 30% del presupuesto protegible y podían llegar incluso hasta el 100%. Se pretendía hacer posible que propietarios y residentes en el centro histórico abordaran, tras décadas de abandono, la recuperación de edificios y solares. Se incluyeron también como beneficiarias de las ayudas a las entidades, sin o con ánimo de lucro, que rehabilitaran o reedificaran edificios con destino a equipamiento social, cultural o educativo.

b) *Unos compromisos muy ambiciosos de intervención pública directa:* en Unidades de Actuación, en actuaciones aisladas y en reurbanización de espacios públicos.

Las “Unidades de Actuación” (UA) son áreas de rehabilitación y construcción de conjuntos amplios de viviendas, comercios y aparcamientos, con modificaciones de alineaciones y configuración de nuevos espacios libres. Se asumió abordar todas las UA fijadas en los PEPRI; unas, las más complejas de gestionar, se encomendaron a la Generalitat y otras se las reservaba el Ayuntamiento de Valencia. En la figura 1 se puede ver la gran importancia superficial que suponían las UA cuya ejecución se incluye en los dos Convenios RIVA, situadas además en el corazón más deteriorado del Carmen y de Velluters

Además, la Consellería de Obras Públicas se comprometía a actuar en los solares o edificios en ruina que pudiera adquirir por compra y en todos los que el Ayuntamiento le cediera, tras obtenerlos por los mecanismos previstos en la Ley del Suelo para los casos, muy frecuentes en el casco viejo, de incumplimiento urbanístico de los propietarios.

La reurbanización y adecuación de los espacios públicos incluía, en principio, no sólo los tratamientos superficiales –aceras, calzada, alcorques, sumideros- el ajardinamiento y el mobiliario urbano, sino también la red de infraestructuras básicas (saneamiento, agua, gas, luz, teléfono). Los compromisos abarcaban todo el espacio público del Carmen y de Velluters y la parte aún no renovada de Seu-Xerea y Mercat, haciéndose un reparto de zonas entre la Generalitat y el Ayuntamiento, el cual autorizaba a aquélla a intervenir en el espacio urbano. Se plantea la adopción de una serie de criterios de reurbanización comunes para todas las intervenciones, adecuados a la singularidad del casco histórico.

Un fuerte componente social

Se manifiesta sobre todo en la expresa voluntad de mantenimiento a toda costa de la población residente, en la que predominaban personas de edad avanzada, con escasez de recursos económicos e incluso pobreza en muchos casos. Además de una evidente justicia social para con los que habían soportado el proceso de degradación urbana, se parte de una concepción del centro histórico como un barrio heterogéneo en lo social y económico, intentando evitar la *gentrificación* que aceleraría la expulsión de los menos dotados. Pero también así se aseguraba un mínimo de población inicial para la rehabilitación y se reducían conflictos al abordar las expropiaciones y desalojos temporales necesarios en la ejecución de las UA.

Este objetivo se traduce sobre todo en un gran esfuerzo para que ningún residente que lo desee deje de rehabilitar su vivienda por falta de información o de recursos. Se concretó fundamentalmente en unas ayudas económicas muy generosas graduadas

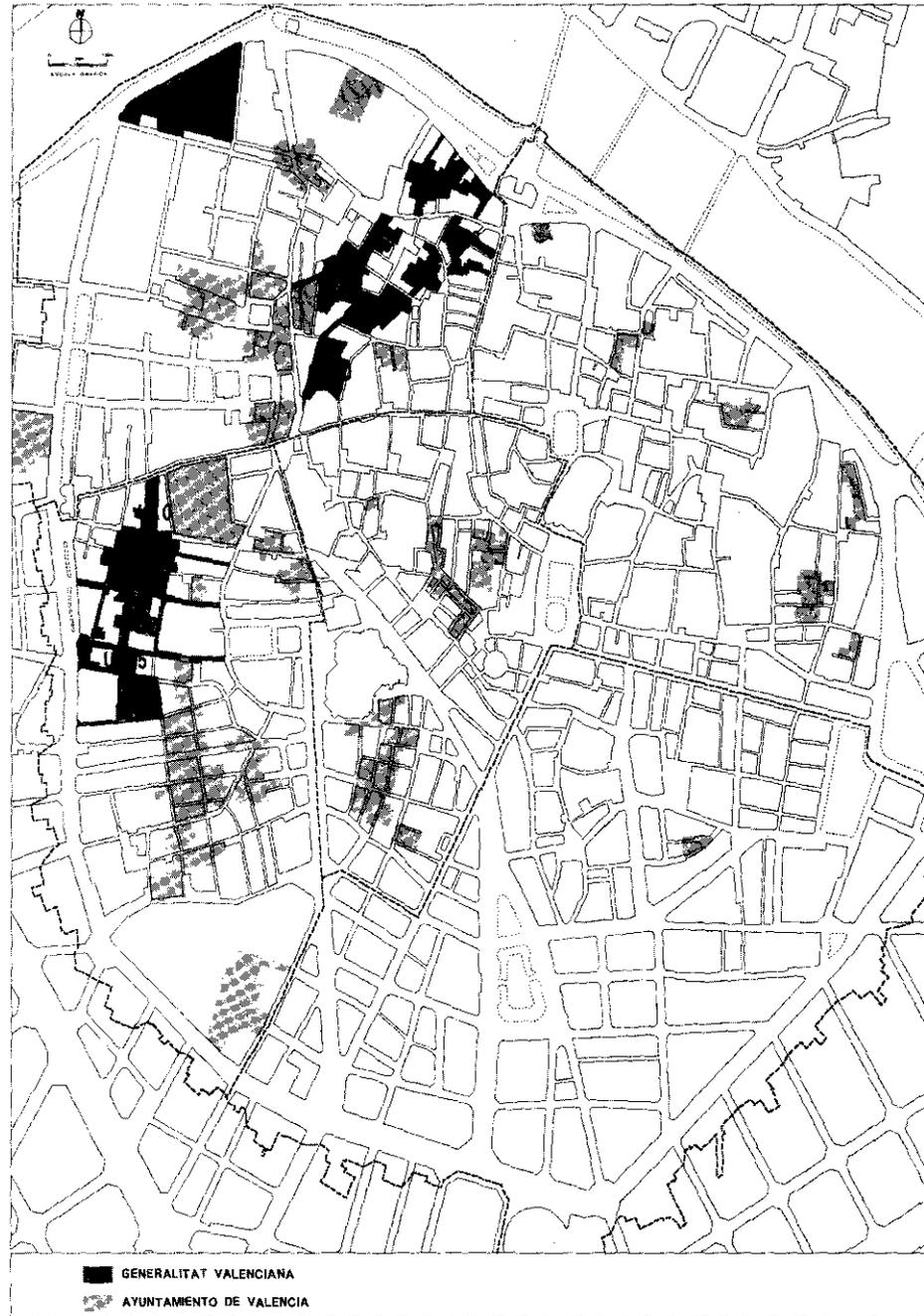


Figura 1. *Unidades de Actuación* (UA) previstas en los dos Convenios RIVA. Se diferencian las asignadas a la Generalitat Valenciana y las del Ayuntamiento de Valencia. Fuente: *Oficina Riva*.

según el nivel de ingresos; como media se ha subvencionado el 50% del presupuesto protegible. Pero incluso las subvenciones podían llegar al 100% del presupuesto de la rehabilitación en los solicitantes con ingresos inferiores al Salario Medio Interprofesional (SMI); y las memorias, proyectos técnicos, dirección de obras y actuaciones arqueológicas podían ser gratuitas para los de renta inferior a 2.5 SMI. También ha resultado muy eficaz el establecimiento de unos plazos especiales para el pago de las ayudas, adecuados a la escasa liquidez de la mayoría de los vecinos: el 50% de la subvención al inicio de la obra y el otro 50% al terminarla; y para los de menos de 2.5 SMI se podían realizar los pagos contra certificaciones de obra; se creó también un circuito especial más rápido y menos burocrático para los pagos de las ayudas.

Pero tan importante como las ayudas era el planteamiento de una gestión muy *micro*, prácticamente caso a caso, desde la *Oficina Riva*: información, asesoramiento -se logró por ejemplo la constitución de 993 Comunidades de Propietarios- y gestión personalizada; incluso se buscaba a los posibles beneficiarios de las ayudas, con el seguimiento de las órdenes municipales de ruina o con las informaciones de los vecinos. Los PEPRI permitían salirse de una UA, evitando la incertidumbre y el temido desalojo temporal, a los que rehabilitaran por sí mismos; esto se utilizó desde la *Oficina Riva* como un mecanismo para incentivar la rehabilitación, informándoles de las ayudas y asesorándoles en el proceso. Se llegaba incluso a comprar la vivienda a algún propietario que se convertía en obstáculo para poder actuar sobre todo un edificio.

En esta misma línea de preocupación por el mantenimiento de la población residente está el compromiso de realojo, inicialmente gratuito y temporal, mientras que duraran las obras, de todos los afectados por la ejecución de las UA. Para que no tuvieran que salir de sus barrios la Consellería de Obras Públicas destina recursos para la compra y rehabilitación de una serie de edificios en el Carmen y en Velluters.

El Plan RIVA también quería ser un instrumento de corrección de las desigualdades. Por ello se centró en las zonas más degradadas y con menores niveles de renta -el Carmen y Velluters- y no en las áreas en que la iniciativa privada había entrado ya y la necesidad de impulso era menor. Y por la misma razón la Generalitat asumió responsabilidades en aspectos tan municipales como la reurbanización de los espacios públicos. Este objetivo explica también las importantes ayudas a la rehabilitación de edificios para equipamientos privados que recuperan edificios singulares y sobre todo pueden generar nuevos focos de actividad en la zona.

Un esfuerzo en la gestión

Se pretendía una intervención ágil y eficaz y también participativa, que diera opción a los agentes urbanos, sobre todo a los residentes en el centro. Esto llevó a la Consellería de Obras Públicas a la decisión de instalar una oficina específica, la llamada *Oficina RIVA*, con capacidad de gestión propia, separada físicamente y funcionalmente del resto de la maquinaria administrativa, ubicada en el corazón del barrio del Carmen, con un horario y, sobre todo, una actitud, más adaptada a las necesidades de los vecinos. El Ayuntamiento de Valencia creó por su parte la empresa *Valencia Antiga*⁴.

⁴ *Valencia Antiga* -una empresa mixta entre el Ayuntamiento (52%) y cinco empresas privadas, la mayoría constructoras- se planteó como una oficina de promoción inmobiliaria, poco interesada en la gestión del Plan RIVA (de hecho no disponía de personal ni de competencias para la gestión). Apenas compró y rehabilitó unos pocos edificios y terminó por disolverse en 1997

En esta misma línea el Ayuntamiento se comprometía en el Convenio a una serie de medidas que debían facilitar la tramitación de los expedientes de rehabilitación y edificación, tanto para las actuaciones privadas como para las públicas: plazos máximos de dos meses para la aprobación de las licencias de obras y de un mes para los informes arqueológicos previos, trámites de urgencia para los instrumentos urbanísticos, creación de una Unidad Técnica de Apoyo... Por su parte, la Consellería de Cultura asumía la obligación de formar un equipo de arqueólogos, que se pudieran utilizar en las actuaciones y que se coordinaran con el Servicio de Investigación Arqueológica Municipal.

BALANCE DEL PLAN RIVA

Una intensa renovación del tejido edificado

La iniciativa privada ha dado una respuesta enormemente positiva al Plan RIVA y el número de ayudas solicitadas para rehabilitar edificios y viviendas ha sido muy importante; "la demanda ha superado con creces a lo previsto inicialmente" (GÓMEZ Y SOLER, 1998, 44). Entre septiembre de 1992 y diciembre de 2000 se ha iniciado la renovación en *Ciutat Vella* de nada menos que 903 edificios -300 rehabilitaciones integrales y 603 rehabilitaciones parciales- a lo que hay que añadir las numerosas viviendas que han adecuando sus condiciones de habitabilidad (135 sólo en 1998-2000). En total se han realizado o iniciado actuaciones privadas de rehabilitación con ayudas del Plan RIVA en 6.157 viviendas⁵, más del 60% de las 9.000 que en 1992 se consideraba que necesitaban rehabilitación. Aún podíamos añadir las nuevas edificaciones, unas 532 viviendas en su mayor parte de promoción pública, incluyendo las que se terminan en 1992 de las UA1 y UA2 del plan municipal de los años 80. En un espacio que conocía cada año un incremento de los derribos y de las declaraciones de ruina -y que le llevó al sobrenombre de "Beirut" (SORRIBES, 1998, 127)- el cambio ha sido realmente espectacular.

La explicación hay que buscarla en la importancia y generosidad de las ayudas: la aportación pública es aproximadamente la mitad de los algo más de 10.000 millones gastados o comprometidos en estas rehabilitaciones; y el 80% de ella corresponde a la Generalitat Valenciana y el 20% al MOPT. Pero también se debe a la decidida gestión de la *Oficina Riva* y a la existencia de una notable demanda residencial para el centro histórico, tanto de la población de éste como de determinados sectores sociales del resto de la ciudad.

El análisis temporal (ver cuadro 1) muestra un fuerte impulso inicial con un máximo en torno a 300 expedientes anuales en 1994 y 1995 -más de la tercera parte del total del período 1992-2000- y un descenso a la mitad desde 1996 y no llegan a 100 en 2000. La explicación de esta reducción creemos que es compleja. Por un lado, es indudable que una buena parte de la demanda de los residentes ya se ha cubierto; pero también parece haber una gestión menos activa y personalizada en la búsqueda de los vecinos posibles rehabilitadores. Por otro lado, los promotores y propietarios privados, ante el cambio de expectativas del casco histórico, han reducido su interés por las ayudas subjetivas, porque les limitan el beneficio al controlar el producto y el precio desde la normativa de promoción pública, y han empezado a adoptar posiciones de retención especulativa.

⁵ Datos facilitados por la gerencia de la Oficina RIVA. Para el período 1992-1997 hay un detallado recuento de lo realizado en ALCALDE, C. *et al.*, 1998

Cuadro 1. Evolución anual de las solicitudes de ayudas del Plan RIVA para la rehabilitación de viviendas privadas (1992-2000).

Año	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Nº	31	181	288	306	153	158	190	138	99

Fuente: *Oficina Riva*. Elaboración propia.

Cuadro 2. Distribución por barrios de las ayudas del Plan RIVA a las rehabilitaciones privadas (1992-2000).

		Velluters	Universitat	Seu-Xerea	Mercat	Carmen
Rehabilitaciones "parciales"	Nº	96	138	106	130	127
	%	16.0	23.1	17.7	21.8	21.4
Rehabilitaciones "integrales"	Nº	39	31	63	72	95
	%	13.0	10.3	21.0	24.0	31.7

Fuente: *Oficina Riva*. Elaboración propia.

Las actuaciones subvencionadas aparecen por toda *Ciutat Vella* (ver figura 2); pero hay diferencias territoriales importantes según el tipo de ayuda (ver cuadro 2). Las rehabilitaciones "integrales" muestran una clara concentración en el barrio del Carmen, (casi la tercera parte), y en el del Mercat (24%), mientras que son muy escasas en Universitat y en Velluters; un tercio de las nuevas edificaciones también se localizan en el Carmen. En cambio, las ayudas para la rehabilitación "parcial", al no discriminar por ingresos ni por estado del inmueble, se distribuyen de manera similar por todos los barrios; incluso Universitat-Sant Francesc, el de edificaciones en mejor estado y población con más recursos, es el que recoge más ayudas, incluso por encima del Carmen y el Mercat, mientras que Velluters, el barrio más pobre, es el que menos recibe. Se ha acusado a este segundo tipo de ayudas de intervención superficial y exceso de "fachadismo" y de consumir demasiados recursos públicos (PECOURT, 1998, 185). Aunque en muchos casos pueda haber sido así, creemos que se olvida el objetivo buscado con estas ayudas indiscriminadas: el cambio en la imagen física de estos barrios, de enorme importancia para invertir la tendencia de degradación, así como la necesidad de implicar en el proceso a la iniciativa privada. El alto grado de deterioro social de Velluters explica que ni siquiera ayudas tan elevadas como las del Plan RIVA lograran que sus vecinos invirtieran para quedarse allí; y ha conducido, como veremos, a plantear para él una *Iniciativa Comunitaria Urban*.

Una escasa realización de las actuaciones públicas directas

A pesar de la importancia que se les concedía en el Plan RIVA como elementos clave de la recuperación urbana, no se ha terminado todavía ninguna y sólo están en ejecución en el Carmen la UA5 y la UA21 por la Generalitat y ninguna por el Ayuntamiento. Es uno de los aspectos más criticados en todos los balances realizados: porque ha conducido al

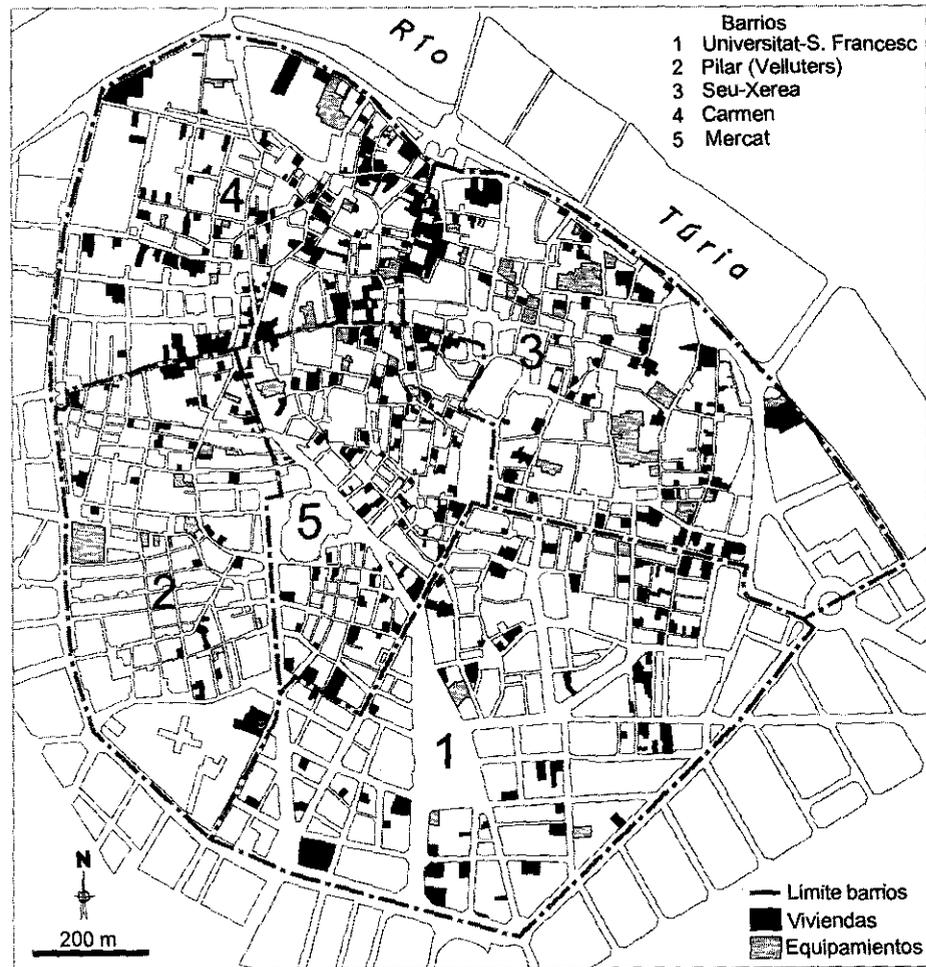


Figura 2. Edificios rehabilitados total o parcialmente por iniciativa privada con ayudas del Plan RIVA (1992-2000). Se distingue según su destino para viviendas o para equipamientos. Fuente: *Oficina Riva*. Elaboración propia.

predominio de las actuaciones dispersas, privadas y públicas, sin el impacto de regeneración que se hubiera logrado con actuaciones sobre áreas amplias y además las de mayor degradación; y porque no ha aportado la necesaria oferta de vivienda pública que contrapesara el aumento de los precios inducido por el propio éxito del RIVA.

Había sin duda un exceso de voluntarismo de la Conselleria de Obres Públiques respecto a la posibilidad de realización rápida de las UA; sobre todo porque se carecía de un instrumento adecuado de gestión para la complejidad de actuaciones que exigían (expropiaciones, desalojos y realojos, proyectos, trabajos arqueológicos...). Este instrumento se pretendió encontrar en el I.V.V.S.A., empresa pública de la Generalitat adscrita a la Conselleria de Obres Públiques; pero aquella no le acordó suficiente prioridad con relación

a los otros graves problemas de su competencia⁶ y estaba también muy lastrada por los trámites administrativos habituales. A esto hay que añadir la escasa, e imprescindible, colaboración municipal -“la realidad obligaba a una rigurosa colaboración y coordinación para hacerlo” (GÓMEZ Y SOLER, 1998, 42)- y la difícil coordinación con la Consellería de Cultura. La declaración del centro histórico de Valencia como Bien de Interés Cultural (BIC) en 1994 complicó aún más las cosas, porque se hacía necesario convalidar el planeamiento cuando, como ocurría en las UA, había que proceder a agregaciones parcelarias; esto concedía de hecho a la Consellería de Cultura, con posiciones muy conservacionistas, un “derecho de veto” sobre cada actuación (GAJA, 1998, 389).

La construcción pública de vivienda se ha limitado así a los edificios o solares aislados que la Generalitat ha ido comprando y rehabilitando; en total se han terminado ya 18 edificios con 125 viviendas, 23 locales y 22 plazas de aparcamiento. Son muy pocas para incidir sobre la transformación de la zona; sin embargo, tienen la importancia de que han permitido cumplir el compromiso de realojar en su propio barrio a la gran mayoría de las 143 familias afectadas por la ejecución de la UA5 y UA21 del Carmen y por las UA del Urban de Velluters⁷. Están en obras otros 15 edificios con 52 viviendas, una parte de los cuales irán destinados a las 18 familias que tuvieron que ser realojadas provisionalmente fuera de *Ciutat Vella*.

En la figura 3 se recogen todos los edificios rehabilitados o reedificados directamente por la Generalitat hasta enero de 2001, tanto en actuaciones dispersas como en las UA; su comparación con las UA previstas en los Convenios RIVA, reflejadas en la figura 1, es muy expresiva de la escasa ejecución hasta ahora de las actuaciones públicas directas.

Un significativo cambio en la dinámica residencial

En el período 1996-2000 *Ciutat Vella*, por primera vez desde 1950, ha aumentado ligeramente su población (de 24.027 a 24.358 habitantes), a pesar de que su estructura envejecida determina un saldo natural muy negativo⁸. Pero este crecimiento no es generalizado; al contrario, hay un claro contraste según barrios: Carmen y Mercat son los que crecen, mientras que Universitat y Velluters pierden población y Seu-Xerea está estabilizado. El análisis de los movimientos migratorios en los últimos años -período 1997-1999, a partir de las Altas y Bajas del Padrón- es sorprendente: mientras que el saldo migratorio de la ciudad de Valencia es negativo en casi 10.000 personas, el de *Ciutat Vella* es positivo en 208 personas y el Carmen y el Mercat recogen más del 50% de este saldo. El balance de los movimientos migratorios intraurbanos es aún más expresivo de este cambio en la dinámica residencial y de sus contrastes espaciales: por primera vez en medio siglo, el Carmen y el Mercat atraen más habitantes de otros Distritos de la ciudad que los que pierden hacia ellos, mientras que Universitat y Velluters siguen teniendo un saldo muy negativo con relación al resto de la ciudad y algo menos Seu-Xerea (ver cuadro 3).

Es decir, en el barrio del Carmen y algo menos en el del Mercat, donde como vimos han sido más numerosas las actuaciones del Plan RIVA, la dinámica residencial se ha

⁶ Tenía la responsabilidad de la promoción y gestión de la vivienda pública de toda la Comunidad Valenciana, con algunos conflictos además muy serios, tanto sociales como de deterioro físico del parque público heredado.

⁷ Los realojos no han sido finalmente gratuitos; pero el costo del alquiler o de la vivienda se ha graduado según los ingresos de las familias: casi 2/3 de las viviendas son de promoción pública y de éstas un 63% se han dado en arrendamiento bonificado. Igualmente no han sido temporales sino definitivos.

⁸ En 1997-1999 el saldo natural de *Ciutat Vella* fué negativo en 619 personas, la mitad de la pérdida total de la ciudad.

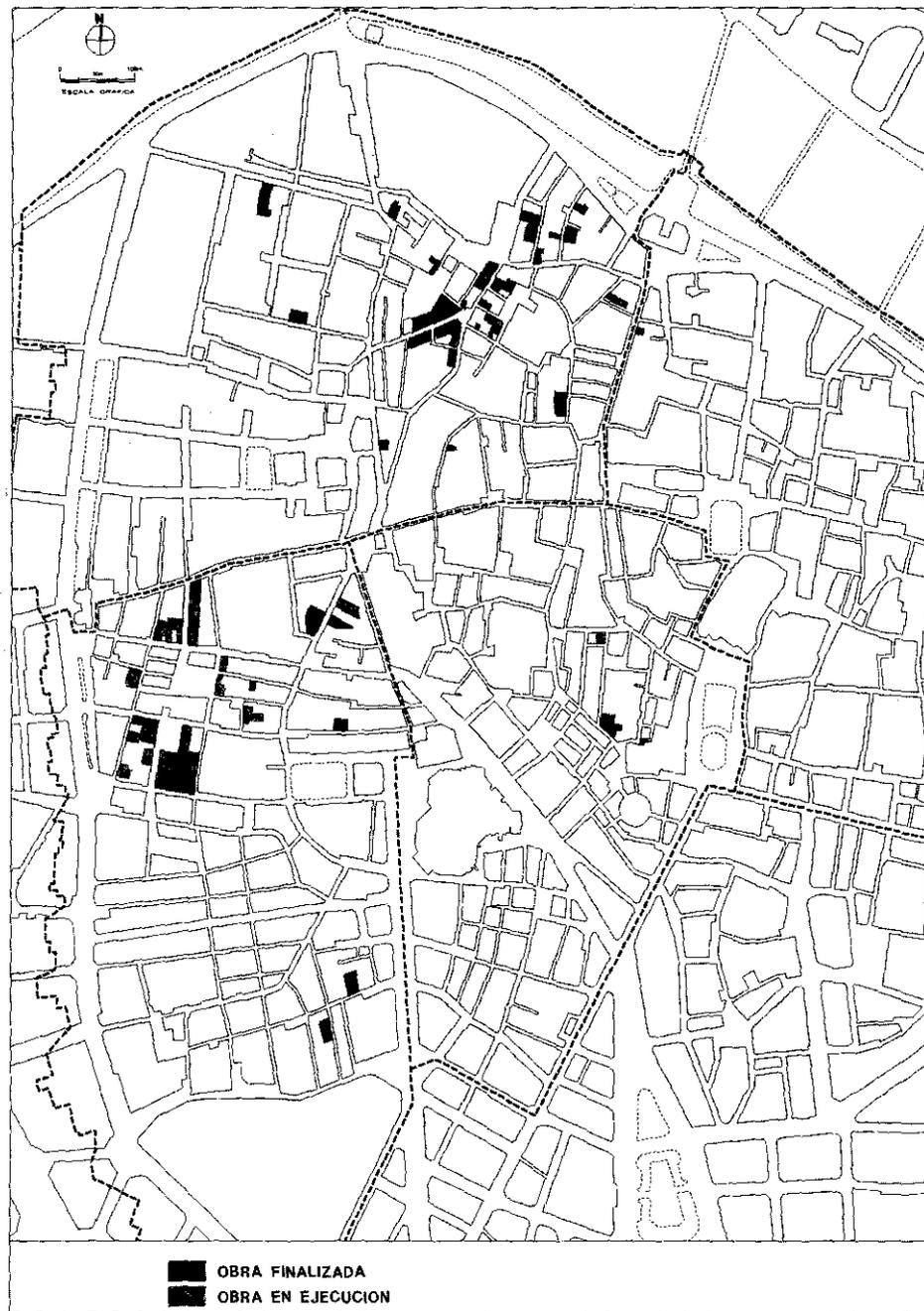


Figura 3. Edificios rehabilitados o reedificados por la Generalitat Valenciana en los barrios del Carmen y de Velluters (1992-2000). Fuente: *Oficina Riva*.

Cuadro 3. Contrastes demográficos recientes entre los barrios de *Ciutat Vella*

	Universitat	Velluters	Seu-Xerea	Mercat	Carmen	Ciutat Vella
Crecimiento de la población (1996-2000)	-34	-79	-6	+189	+261	+331
Saldo de Altas y Bajas Extraurbano (1997-1999)	+11	+45	+40	+25	+87	+208
Saldo de Altas y Bajas Intraurbano (1997-1999)	-130	-167	-72	+39	+74	-256

Fuente. Oficina Estadística Municipal. Elaboración propia.

vuelto positiva, mientras que continúa la salida de población en la zona con centralidad terciaria, Universitat, y en la más degradada, Velluters; Seu-Xerea presenta una situación intermedia.

Una extensa reurbanización, pero sin criterios unificados ni coherentes

Tanto la Generalitat como el Ayuntamiento procedieron a la reurbanización de casi todos los espacios comprometidos, que abarcaban una gran parte del centro degradado: casi 100.000 m² ejecutados o en ejecución (ver Figura 4). Pero se trata casi siempre de una actuación superficial y muy heterogénea. Por un lado, a pesar de los intentos de la Conselleria de Obras Públicas, no se acordó con el Ayuntamiento y con las empresas suministradoras una solución de futuro para las infraestructuras⁹. Por otro lado, aunque la Conselleria presentó en 1993 un proyecto de *Guía Técnica de Urbanización del Centro Histórico*, éste no fue aprobado nunca por el Ayuntamiento y ni siquiera la propia Conselleria lo aplicó en sus diversas actuaciones¹⁰. De este modo, no se ha logrado un espacio urbano de características homogéneas y que contribuyeran a crear una imagen del centro histórico clara y de calidad, tanto para el ciudadano como para el visitante¹¹.

Sin embargo el impacto sumado de la recalificación del espacio público y de las importantes ayudas a la iniciativa privada del RIVA ha demostrado una importante capacidad transformadora del centro histórico. Un ejemplo claro lo ofrece la calle Moro Zeyt y su entorno, situada en el borde externo de Velluters en contacto con el Mercat, menos degradado y de mejor calidad de edificación: su reurbanización y la rehabilitación de tres edificios de promoción pública, utilizados para realojos de Velluters, ha bastado para incentivar la recuperación casi total de los inmuebles por la iniciativa privada (ver figura 5)

⁹ Se planteó, tras la experiencia del *Plan Ara* de Alcoi, aprovechar la reurbanización para construir galerías visitables, comunes para todas las infraestructuras, que permitirían una mayor calidad de materiales -al no ser afectados por cada modificación de los servicios- y una eliminación de cables exteriores. La resistencia del Ayuntamiento por su alto coste y la decidida oposición de las compañías de servicios llevaron a que sólo se hiciera, como prueba, en la calle Serranos.

¹⁰ En parte por un excesivo respeto a la concepción individual de los diversos arquitectos proyectistas de cada urbanización. Por otro lado, ante la carencia de un plan de tráfico y uso del viario se partía en muchos proyectos de la base, utópica, de que se iba a peatonalizar o a restringir el tráfico rodado en esas calles, lo que ha llevado en algunos casos a la utilización de materiales que se han deteriorado bastante pronto.

¹¹ Este aspecto de la heterogeneidad de materiales y diseño de las reurbanizaciones está ampliamente tratado en ROS y ALCALDE, 1998.

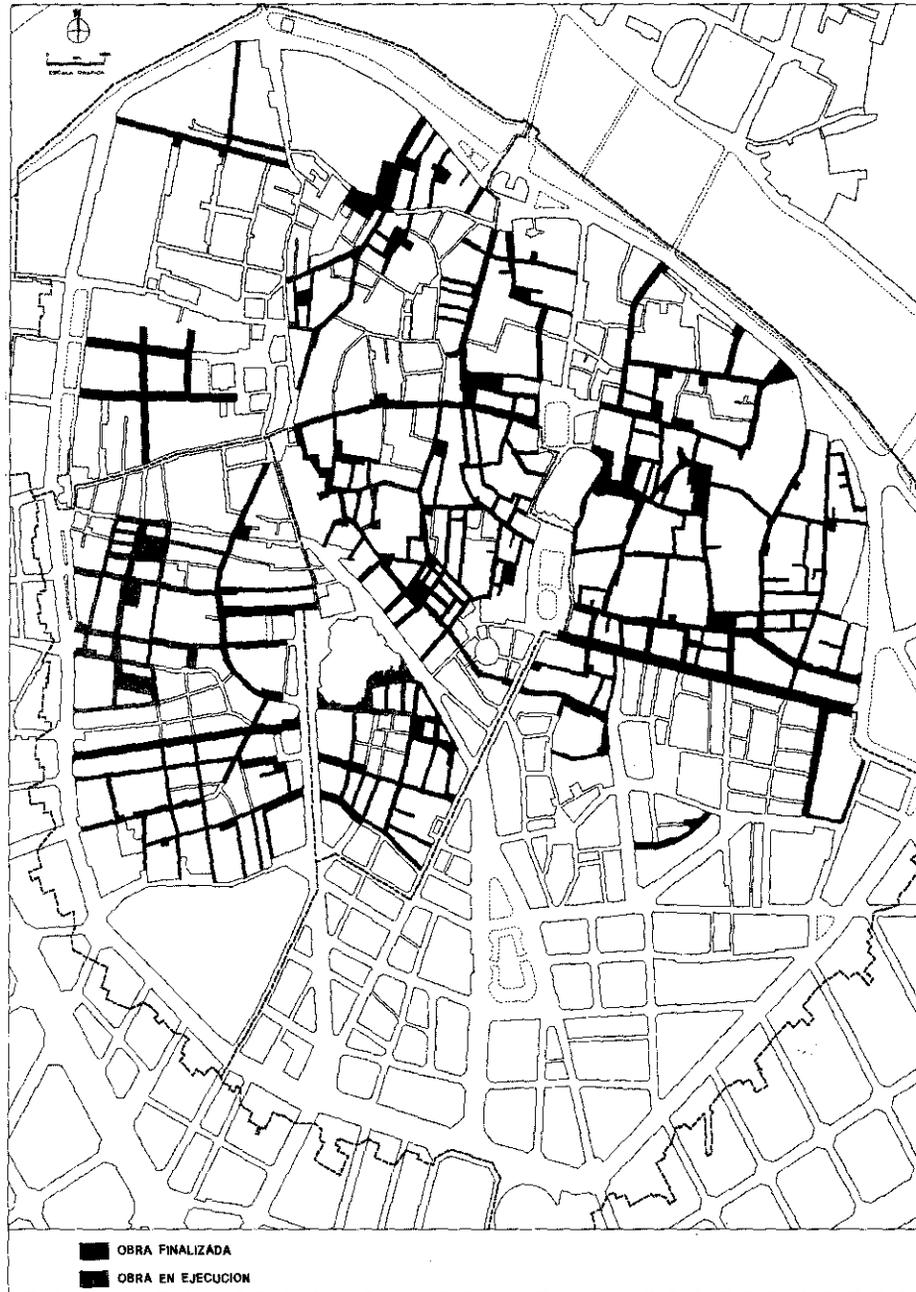


Figura 4. Espacios públicos del centro histórico reurbanizados por la Generalitat y por el Ayuntamiento. Fuente: *Oficina Riva*.

La carencia de definición del papel del centro histórico en el conjunto urbano

Se ha subrayado por algunos analistas del RIVA las negativas consecuencias derivadas de la ausencia de un modelo de centro histórico y de su papel en el conjunto de la ciudad (PECOURT, 1998) Es indudable que ha habido poca reflexión acerca del modelo de centro urbano que se quería; y resulta especialmente evidente que la inexistencia de un modelo de tráfico interior y de conexión con el resto de la ciudad es un grave lastre para las actuaciones en el centro histórico y para sus posibilidades de futuro. Sin embargo, se olvida que casi la mitad del espacio de *Ciutat Vella* sí tiene una función clara, porque contiene buena parte del centro comercial y financiero, las principales instituciones y numerosos otros servicios; y no sólo a escala urbana sino metropolitana y regional. Mientras que la parte degradada del casco histórico, la que ha sido objeto de las actuaciones del RIVA, desde hace casi un siglo tan sólo tenía una función residencial popular; y es ésta la que se plantea, y parcialmente se logra, recuperar.

Tampoco habría que minusvalorar el impacto que pueden tener a medio plazo el notable número de equipamientos privados que, gracias a las ayudas del RIVA, se están instalando en estos barrios. Por un lado, se cedieron a organizaciones sin ánimo de lucro varias plantas bajas de edificios rehabilitados por la Generalitat; esto ha permitido la ocupación de los bajos en zonas muy degradadas, todavía sin demanda comercial, y una presencia de focos de actividad¹². Por otro lado, bastantes instituciones privadas han apostado por rehabilitar, con las importantes ayudas del RIVA, edificios enteros cuyo uso para viviendas no era factible por la tipología del edificio o por su grado de protección. En total son 61 las instituciones que han obtenido calificación provisional para instalarse, con una inversión estimada de 7.210 millones, de los que 2.456 millones son subvención del Plan RIVA; una buena parte de ellas se han situado en los bordes menos degradados -una tercera parte en Seu-Xerea- pero otras lo han hecho en el corazón mismo del centro histórico (ver figura 2). Destacamos algunas tan interesantes como el Colegio Mayor Universitario Rector Peset, la Fundación Universidad Empresa-ADEIT, el Centro Excursionista de Valencia, Cáritas Diocesana, Uteco, Fundacode, la Coordinadora de Disminuidos Físicos, la Sociedad General de Autores, dos residencias privadas de tercera edad... Los únicos equipamientos públicos hasta ahora, una piscina y una residencia de la tercera edad, también se han ubicado en el barrio del Carmen.

Una nula implicación municipal y escasa de otras áreas del gobierno autonómico

El Ayuntamiento no cumplió ni uno solo de sus compromisos del Convenio RIVA, salvo la reurbanización de espacios públicos, aunque en ocasiones con materiales de no demasiada calidad (p. e. "hormigón impreso"; PECOURT, 1998, 185). Algunos de los compromisos exigían un esfuerzo de inversión y de gestión, como la ejecución de las UA o el establecimiento de un plan de ayudas complementarias. Pero otros tan sólo suponían una preocupación por la mejora de la gestión administrativa y, sin embargo, eran de gran importancia para la eficacia del Plan (como la reducción de plazos, la agilización de licen-

¹² Médicos del Mundo, Sos Racisme, Amnistía Internacional, Acció Ecologista Agró, Centre de Estudios Polítics y Socials (CEPS), Sodepaz, Fons de Documentació del Medi Ambient, CEDSALA, Médicos sin Fronteras, Nueva Opción, Asociación Casa del Artista, Coordinadora de O.N.G.D's, Asociación de Vecinos de Velluters, Asociación de Vecinos del Carmen.

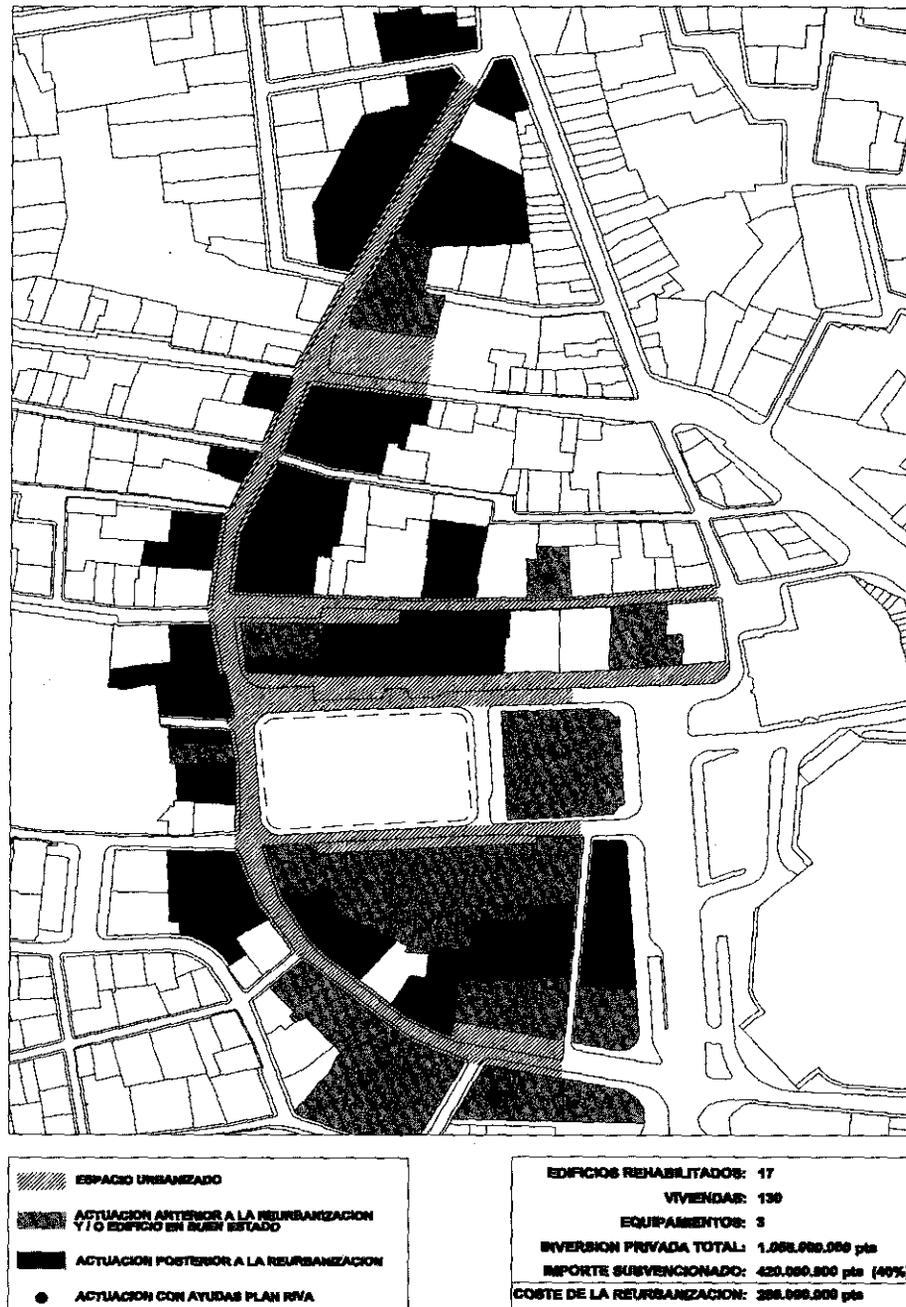


Figura 5. Reurbanización pública y rehabilitación privada con ayudas del Plan RIVA en la calle Moro Zeyt y su entorno. Fuente: *Oficina Riva*.

cias...). Es especialmente llamativo el caso del compromiso de expropiación por incumplimiento urbanístico de los propietarios: hasta 1999 ni siquiera se abrió el Registro de Solares, pese a que la Consellería de Obras Públicas se comprometió incluso a facilitarle los recursos financieros para afrontar las expropiaciones.

Esta falta de implicación ha lastrado todo el desarrollo del Plan RIVA, dificultando mucho la ejecución de las UA, descompensando la calidad de las zonas reurbanizadas y no permitiendo avanzar en los aspectos que necesitaban una posición activa suya, como una Guía Técnica de urbanización o un plan de tráfico¹³.

Tampoco las otras Consellerías de la Generalitat Valenciana hicieron del RIVA un tema prioritario. Las inversiones de Cultura han sido escasas y tardías y su posición urbanística con frecuencia demasiado rígida o de respuestas muy lentas. La Consellería de Industria y Comercio estableció unas pequeñas ayudas para la revitalización del comercio de *Ciutat Vella*; pero no le dedicó una gestión especial, ni buscó proyectos innovadores de renovación comercial. La Consellería de Trabajo, competente en Servicios Sociales, tampoco intervino activamente.

Un balance global positivo y unos problemas nuevos

A pesar de todas estas insuficiencias en su planteamiento y en su desarrollo, el Plan RIVA, ha cambiado notablemente la situación y las expectativas del centro histórico degradado de Valencia. En casi todas las calles predomina la renovación sobre lo vetusto, se instalan nuevos vecinos, poco a poco hay nuevos establecimientos comerciales y se ubican equipamientos privados y públicos. Aunque aún quedan áreas sin renovar, solares, ruinas, patologías sociales y dudas sobre un proceso que puede alargarse años, la dinámica se ha reinvertido claramente; "hay un antes y un después del Plan RIVA" (PECOURT, 1998, 184).

Por otro lado, los problemas que hoy se plantean para el centro histórico no son los de un espacio en decadencia, sino los de un espacio dinámico. En primer lugar, el fuerte incremento del precio del suelo¹⁴, resultado del propio éxito del Plan RIVA, pero también de la escasez de vivienda pública por la lenta ejecución de las UA. En este momento se empieza a detectar una creciente congelación del suelo en el centro histórico: hay toma de posiciones, cambios de titularidad, pero pocas actuaciones privadas. Esto plantea la necesidad de un impulso a la oferta pública de vivienda con el desarrollo de las UA; las actuaciones en marcha de la Iniciativa Comunitaria Urban en Velluters y la posible ejecución en el Carmen de las UA 6, 7, 8 y 10 -las del entorno de la muralla musulmana- desarrollando el proyecto elaborado en el marco del programa europeo *Restauro* (Generalitat Valenciana, 2000; BURRIEL, 2001) pueden suponer un aporte importante de vivienda pública más accesible.

Otros temas importantes a resolver son el de los aparcamientos para residentes, el tráfico y la accesibilidad por transporte público, así como la difícil compatibilidad entre algunos usos, en especial el terciario de ocio y la residencia de calidad. A nuestro juicio, queda también pendiente la mejora de la percepción mayoritaria de los habitantes de

¹³ A pesar de que la Consellería de Obras Públicas elaboró y presentó al Ayuntamiento en 1993 un plan de tráfico: "Estudio de Tráfico, Transportes y Aparcamientos en el ámbito del centro histórico para el programa de intervención correspondiente al Plan RIVA".

¹⁴ En 2001 el precio del m² construido ronda las 145.000 pta. en la zona del Portal de Valldigna, una de las menos revalorizadas del Carmen, y las 175.000 pta. en el entorno más rehabilitado del mercado de Mosén Sorell-Calle Alta. Y en los últimos cuatro años ha subido entre un 30% en la primera zona y un 50% en la segunda.

Valencia, que no de los vecinos de *Ciutat Vella*, del gran valor urbanístico y monumental de su centro histórico.

LA INICIATIVA COMUNITARIA URBAN

A finales de 1994, con dos años de funcionamiento del Plan RIVA, se pudo ya constatar que el extremo grado de deterioro físico, económico y social del barrio de Velluters (BURRIEL, 2001) hacía que allí, a diferencia del Carmen, no se estuvieran aprovechando por la iniciativa privada las importantes ayudas para la rehabilitación. Ante esta situación, la Consellería de Obras Públicas decidió preparar y presentar una propuesta a la primera convocatoria de la Iniciativa Comunitaria URBAN, en la que se planteaba la reurbanización y un potente programa dotacional público en el corazón del barrio (Generalitat Valenciana, 1995). Se aprobó en julio de 1995, muy poco después de las elecciones que cambiaron el signo político del gobierno de la Generalitat, pero no se puso en marcha hasta 1998, tras algunas dudas y retrasos; sus actuaciones se han incluido en el segundo Convenio Riva. Previamente el Ayuntamiento aprobó, a petición de la Generalitat, una importante modificación del PEPRI de Velluters, que suponía un fuerte esponjamiento de la trama del barrio -carente de espacios libres- y la apertura de un *eje estructurante* norte-sur.

La Generalitat se ha hecho cargo de varias UA en la zona norte del barrio en la que se están construyendo una serie de contenedores públicos dotacionales (Escuela de Artes Plásticas y Diseño, Conservatorio Profesional de Música, Centro de Biología Celular, Centro de Discapacitados y Taller Ocupacional-Centro de Orientación y Diagnóstico) y se proyecta la edificación de 245 viviendas, 47 locales y 107 plazas de aparcamientos, más otras 292 plazas en un aparcamiento subterráneo para residentes; la actuación se completa con la reurbanización del espacio público. El Ayuntamiento ha iniciado también dos UA en la zona sur, que supondrán unas 100 viviendas y un aparcamiento subterráneo para residentes; en esta área se incluye la construcción de una Residencia de Tercera Edad a cargo de la Generalitat.

Es indudable que la ejecución de estas UA y el funcionamiento de los citados equipamientos públicos va a suponer en pocos años un gran impacto sobre este barrio, el más degradado del centro histórico y de la ciudad. Pero resulta discutible la fuerte reestructuración urbana planteada, que ha alterado notablemente la trama viaria histórica, así como la práctica total sustitución de la edificación; aunque ciertamente los solares y ruinas eran casi el 60 % de las parcelas y la escasa calidad de los materiales hacían muy difícil la conservación de los edificios restantes y el barrio carecía por completo de espacios libres.

CONCLUSIONES

De las actuaciones en el centro histórico de Valencia, y singularmente del Plan RIVA, se pueden extraer una serie de conclusiones significativas para procesos de rehabilitación de espacios urbanos degradados de una dimensión grande y en un avanzado proceso de deterioro.

1. *La eficacia de una intervención pública potente*

Si se quiere parar un proceso avanzado de degradación, invertir la tendencia y evitar la expulsión de la población existente se precisa una potente intervención pública, con-

centrada temporal y espacialmente. Las ayudas a la iniciativa privada deben ser importantes, generalizadas, generosas en su concesión y graduadas según las posibilidades económicas, llegando si fuera preciso a la gratuidad. Pero éstas necesitan ser completadas con actuaciones públicas directas de rehabilitación, por expropiación, de conjuntos amplios, así como de reurbanización de espacios públicos. Y cuando la degradación urbana ha alcanzado situaciones límite, como era el caso del barrio de Velluters, las ayudas a los particulares no tienen apenas efecto y sólo cabe invertir la situación con la actuación pública directa y amplia.

2. La necesidad de una estrecha colaboración institucional

Esta intervención de choque sólo es posible con la colaboración de la instancia autonómica, por el enorme volumen de inversión necesario y por la existencia de otras urgencias municipales con más demanda social. Pero para ser realmente eficaz requiere una actitud municipal activa y no meramente pasiva; porque el Ayuntamiento tiene las competencias en todos los aspectos clave de la gestión urbanística, así como la de definición de usos y de modelo de ciudad. Del mismo modo, se precisa la implicación a fondo de otros sectores del gobierno autonómico, competentes en patrimonio cultural, servicios sociales o comercio e industria. Es decir, para la eficacia de una política de rehabilitación urbana es imprescindible partir de un "pacto político", que no se dio en Valencia en el Plan RIVA, que fije objetivos y responsabilidades lealmente compartidos y asumidos.

3. La importancia de dotarse de instrumentos específicos de gestión

Desde las normas, los servicios administrativos, e incluso las personas, establecidas para la gestión ordinaria, es difícil resolver problemas que plantean constantemente situaciones, y por tanto medidas, singulares y excepcionales. Uno de los principales factores de acierto del Plan RIVA ha sido, sin duda, la Oficina especial creada al efecto, con personal seleccionado para unos objetivos específicos y con capacidad para tratar y resolver las solicitudes en contacto muy directo con los afectados. Como también ha sido importante el dotarse de una normativa singular para las ayudas a los particulares, o la modificación de los plazos y de los circuitos de aprobación en los pagos de las ayudas. Uno de los principales factores de la lentitud de la ejecución de las UA fué precisamente la carencia de un instrumento específico y ágil de gestión del complejo proceso; ahora el problema está en buena medida resuelto tras la aprobación por la Generalitat Valenciana en 1994 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.), lo que está ya permitiendo una actuación más rápida en Velluters en las UA del programa Urban.

4. La capacidad de la función residencial para invertir por sí sola la tendencia de degradación, incluso en un casco tan extenso como el de Valencia

El Plan RIVA ha confirmado que el centro histórico tiene una demanda interna importante aunque poco solvente, y que por ello necesita ser muy incentivada, y una demanda externa emergente, que necesita percibir un cambio de imagen. Para ello resulta fundamental la apuesta por el mantenimiento de la población residente. No sólo es una exigencia de justicia social, sino también un arma muy útil para el impulso inicial a la rehabilitación privada y con ella para el cambio de imagen de la zona. Para su aplicación

requiere una gestión muy cercana, traducida en una tarea intensa y personalizada de información, de asesoramiento jurídico, económico y urbanístico gratuito, e incluso psicológico y de asistencia social. Y necesita también de una disponibilidad paralela de viviendas públicas en la propia zona para el realojo de los afectados por las actuaciones.

La existencia de subvenciones para el establecimiento de equipamientos privados, incluso con ánimo de lucro, así como la introducción de equipamientos públicos de ciudad, son un complemento muy importante para la recuperación de estos barrios.

5. *Las actuaciones públicas deben ser de calidad, a pesar del mayor coste que supongan*

Esta apuesta por la calidad es necesaria tanto en la arquitectura de las rehabilitaciones y reedificaciones de viviendas y de equipamientos, como especialmente en las actuaciones públicas; porque éstas adquieren una condición de referente para las privadas y por su capacidad para generar una imagen renovada que difunda el éxito de la operación rehabilitadora y el valor del casco histórico. Un tema sin alternativa clara sigue siendo la difícil elección del lenguaje arquitectónico a emplear (ROS Y ALCALDE, 1998, 119-122; PECOURT, 1998, 191-193).

6. *La necesidad de una política de tráfico y de aparcamientos*

Este aspecto es uno de los valorados más negativamente a la hora de fijar la residencia o la localización de actividades en el centro histórico. Y, con frecuencia, como hemos visto en el caso de Valencia, no se le ha dado la suficiente importancia ni la respuesta adecuada desde las políticas de rehabilitación de centros urbanos degradados.

BIBLIOGRAFÍA

- ALCALDE BLANQUER, C. *et al.* (1998): El recuento de las actuaciones. En ROS PASTOR, A.: *5 años de intervenciones en Ciutat Vella: 1992-1997*, Icaro, Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia, C.O.A.C.V., Conselleria d'Obres Públiques, Riva, Valencia, pp. 49-74
- AÑÓN GÓMEZ, J. *et al.* (1986): La renovación urbana como objetivo. En POL, Fco. (coord.): *Arquitectura y urbanismo en las ciudades históricas*, I Curso sobre Proyectos urbanos e intervenciones arquitectónicas en la Recuperación de las Ciudades Históricas, UIMP, Cuenca, MOPU, pp. 54-63
- BOIRA MAIQUES, J. V. (1990): El Centre Històric de València: Crònica d'una decadència anunciada. *Cuadernos de Geografía*, Universitat de València, n° 48, pp. 253-254
- BOIRA MAIQUES, J. V. (1995): La rehabilitación urbana en los Centros Históricos Valencianos. El caso de Valencia, Alicante y Alcoi. *Cuadernos de Geografía*, n° 58, pp. 241-258
- BURRIEL DE ORUETA, E. L. (2001): Las políticas de rehabilitación del centro histórico de Valencia. Comunicación presentada al *Seminario Internacional Geografía y Territorio. El papel del geógrafo en la escala local*, Palma de Mallorca, Asociación de Geógrafos Españoles, Association Française pour le Développement de la Géographie, en prensa.
- CAMPESINO FERNÁNDEZ, A. J. (1984): Los centros históricos: análisis de su problemática. *Norba*, V, pp. 51-61

- GAJA DÍAZ, F. (1998): *Evaluación de intervenciones en centros históricos de la Comunidad Valenciana*. Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, Universidad Politécnica de Valencia, Departament d'Urbanisme, documento inédito, 473 pp.
- GENERALITAT VALENCIANA (1995): *Propuesta de actuación en Velluters. Iniciativa Urban*. Inédito, 60 pp. y IV Anexos.
- GENERALITAT VALENCIANA (2000): *Reordenación urbana del entorno de la muralla musulmana en el Barrio del Carmen*. Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, RIVA, Restauro, Valencia, Informe noviembre 2000, inédito, sin paginar.
- GONZÁLEZ MÓSTOLES, V. (dir.) (1983): *Ciutat Vella*, Publicacions d'Urbanisme de l'Ajuntament de València, nº 1, Col·lecció Ciutat
- GÓMEZ NAVARRO, A. Y SOLER CRUZ, P. (1998): El impulso de las actuaciones: los agentes implicados. En ROS PASTOR, A. (dir.): *5 años de intervenciones en Ciutat Vella: 1992-1997*, Icaro, Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia, C.O.A.C.V., Conselleria d'Obres Públiques, Riva, Valencia, pp. 35-48
- MOPU (1986): *Planeamiento especial y rehabilitación urbana*, Madrid, Instituto del Territorio y Urbanismo, Federación Española de Municipios y Provincias, 168 pp.
- PECOURT GARCÍA, J. (1998): Plan Riva: intenciones y resultados. En ROS PASTOR, A. (dir.): *5 años de intervenciones en Ciutat Vella: 1992-1997*, Icaro, Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia, C.O.A.C.V., Conselleria d'Obres Públiques, Riva, Valencia, pp. 183-200
- RAMOS HIDALGO, A. et al. (ed.) (1995): *Recuperación de centros históricos: utopía, negocio o necesidad social*. II Jornadas de Geografía Urbana, Alicante, Secretariado de Publicaciones, Instituto Universitario de Geografía, Universidad de Alicante, Grupo de Geografía Urbana de la AGE, pp. 17-226
- ROS PASTOR, A. (dir.) (1998): *5 años de intervenciones en Ciutat Vella: 1992-1997*. Icaro, Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia, C.O.A.C.V., Conselleria d'Obres Públiques, Riva, Valencia, 199 pp.
- ROS PASTOR, A. Y ALCALDE BLANQUER, C. (1998): La imagen de Ciutat Vella. En ROS PASTOR, A.: *5 años de intervenciones en Ciutat Vella: 1992-1997*, Icaro, Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia, C.O.A.C.V., Conselleria d'Obres Públiques, Riva, Valencia, pp. 107-130
- SORRIBES MONRABAL, V. (1997): *Comprendre i gestionar la ciutat: un assaig d'economia i política urbana*, Universitat de Valencia, Valencia, 306 pp.
- SORRIBES MONRABAL, V. (1998): *La ciutat desitjada. València entre el passat i el futur*, Tandem Edicions, Valencia, 215 pp.
- TROITIÑO VINUESA, M. A. (1992): *Cascos antiguos y centros históricos. Problemas, políticas y dinámicas urbanas*. MOPT, Madrid, 225 pp.

