

# Experiencia y perspectiva de la regeneración urbana en los Países de Europa occidental

(Experience and perspective of urban regeneration in Western European countries)

Martín Ramos, Angel  
Martín García, Juan  
Martínez Rodríguez, Patricia  
Tenés Iturri, Néstor  
Eusko Ikaskuntza  
Miramar Jauregia-Miraconcha, 48  
20007 Donostia

BIBLID [1137-442X (1999), 7; 107-131]

---

*La regeneración de lo que ya existe ha venido tomando un papel creciente en la evolución de la ciudad contemporánea. La superación de la perspectiva sólo cultural en la preservación de los conjuntos urbanos antiguos y la recuperación del patrimonio construido fueron los prolegómenos de un campo de acción variado y complejo que ha ido implicando a un amplio campo de problemas urbanos candentes, poniendo de manifiesto ventajosas alternativas de economía urbana y vigorosas potencialidades de estructuración de la ciudad en un medio social cada vez más decisivo en la evolución de la ciudad post-industrial.*

*Palabras Clave: Urbanismo. Regeneración urbana. Ordenación del territorio. Europa Occidental.*

*Badagoena bere onera ekartzea gero eta garrantzi handiagoa hartuz joan da gaur egungo hirien bilakabidean. Antzinako hiri multzoen babesari dagokionez, ikuspegi kultural sóla gainditzea eta eraikitako ondarea berreskuratzea atari gisakoak izan ziren ekintza-alor askotariko eta konplexu baten barne. Izan ere, alor horrek gori dauden hiri-arazo zabalak bildu ditu, hiri-ekonomiaren alternatiba abantailatsuak eta hirien egituratze ahalbide indartsuak azalduz industria ondoko hirien bilakabidean gero eta erabakigarriagoa den gizarte-inguru baten baitan.*

*Gitz-Hitzak: Hirigintza. Hirien leheneratzea. Lurralde ordenamendua. Mendebaldeko Europa.*

*La régénération de ce qui existe déjà a pris une importance croissante dans l'évolution de la cité contemporaine. Le dépassement de la perspective uniquement culturelle dans la préservation des ensembles urbains anciens et la récupération du patrimoine construit furent les prolegomènes d'un champ d'action varié et complexe qui a impliqué un vaste éventail de graves problèmes urbains, mettant en évidence d'avantageuses alternatives d'économie urbaine et de vigoureuses potentialités de structuration de la cité dans un environnement social de plus en plus décisif dans l'évolution de la cité post-industrielle.*

*Mots Clés: Urbanisme. Régénération urbaine. Aménagement du territoire. Europe Occidentale.*

La difusión de la necesidad de regeneración urbana en la ciudad europea contemporánea vino a plantearse de forma más natural, en un principio, sobre las partes más antiguas de las ciudades. A ello conducía, en primer lugar lógicamente, la limitada perdurabilidad del patrimonio construido, al que por su proporcionalmente elevado costo se trata habitualmente de extraer rendimiento más allá de lo razonable. Pero, con frecuencia, a la muy relevante entidad de la cuestión planteada por tan natural circunstancia fueron a añadirse otras relacionadas con el proceso de decantación social que conducía a reunir, allí donde con más agudeza se presentaban las situaciones de deterioro patrimonial, a las capas sociales más desfavorecidas. De este modo, con ambos ingredientes -deterioro físico y marginación social- se componía un problema grave de imposible solución por sí mismo y descomunal entidad para ser abordado desde instancias externas al mismo.

Ante tal situación, lo que resultó más evidente fue prestar atención a los singulares edificios de valor monumental que en medio de tal panorama corrían riesgo de perderse, como una ampliación de las políticas culturales encargadas de la conservación del patrimonio histórico y artístico, sensibilizadas de esta forma hacia ciertos elementos del mismo afectados de mayores riesgos.

No obstante, ya en épocas pasadas se había advertido -incluso, en España- la necesidad de intervenciones enérgicas de variado cariz para regenerar extensas áreas urbanas antiguas, a las que sucesivas densificaciones y siglos de deterioro habían convertido en insalubres concentraciones humanas en estado crítico.

Sin embargo, no sería hasta principios de los años 70 cuando, realmente, la regeneración urbana en los centros históricos experimentara un sustancial avance, al pasarse a tomar el patrimonio construido como objeto de consideración en sí mismo, en lugar de sólo determinados edificios destacados o algunos conjuntos especialmente conservados.

Habían quedado superadas, no por inadecuadas sino por insuficientes, las actitudes protectoras de ciertos edificios o conjuntos en razón de su valor cultural, al resultar evidentes y ya comúnmente asumidas tales premisas. Y también quedó como un precedente -que fue, en ocasiones, lugar de paso obligado- el recurso a la defensa ante las iniciativas destructoras que se presentaban sobre tales centros, bien de forma espontánea, o bien cobijadas, incluso, bajo la forma de planes urbanísticos aprobados o proyectos patrocinados por las administraciones públicas competentes en la materia. En ello tenían responsabilidad la perduración de concepciones urbanísticas excesivamente esquemáticas y parciales que tanta difusión y cultivo habían tenido en décadas precedentes, y la confianza tecnocrática en los procesos de transformación sustentados sobre una aparente modernización científico-técnica.

Los avances que se produjeron en estos años en Gran Bretaña e Italia fueron fundamentales para iniciar una profunda y extensa difusión de sus principios. Con ello se consolidaba la perspectiva que consideraba el centro histórico como "bien económico" más que sóloamente cultural y, por lo tanto, necesitado de acciones más que de preservaciones.

El objetivo de "crecimiento cero" que se plantea desde el Ayuntamiento de la ciudad italiana de Bolonia para el plan regulador de la ciudad en 1969 y el plan para su centro histórico de 1972 iban a representar sustanciales novedades prácticas de una necesidad que la teoría había anunciado. Continuar con la costosa expansión de una ciudad de medio millón de habitantes allí donde existía un centro histórico de 450 Has. de extensión sólo ocupado por

89.000 residentes parecía contradictorio. Así se asume, y de ahí el planteamiento de conducir los planes de edificación de vivienda económica, muy activos en la periferia, al interior del centro histórico como la mejor manera de tratar la decadencia endémica que se había apoderado de extensas zonas del mismo.

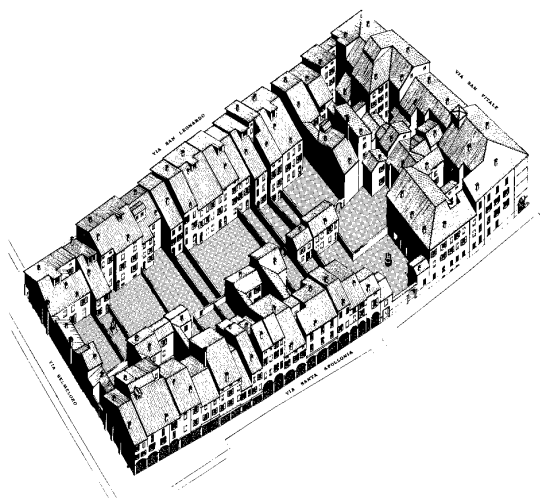


Figura1. Bolonia. Fotoplano del centro histórico (1966) y detalle del proyecto de Plan para la edificación económica y popular de 1972.

En el centro de Bolonia, la muy relevante importancia del patrimonio histórico-artístico englobado era incapaz por sí misma de justificar -en tanto que bien cultural- las inversiones públicas cuantiosísimas que requería la conservación del centro histórico, cuando además la población abandonaba éste progresivamente. Por ello, utilizar el centro, rentabilizar lo que ya existe, en cuanto que bien económico alejado de poder ser considerado carente de valor, era el modo más eficaz de conservar. Al mismo tiempo que con ello se empleaban allí inversiones privadas sustanciales, se producía la feliz identificación entre la ciudad y el ciudadano, volviendo a emplearse lo que fueron barrios de vivienda para nuevas residencias y los edificios singulares históricos preexistentes como eficaces contenedores para alojar a los equipamientos públicos adaptados a las necesidades más actuales.

Varios fueron los campos en donde el enfoque de Bolonia requirió de ejercicios innovadores. En primer lugar, el encaje legal que permitiera una actuación efectiva se formó con afinados argumentos sobre la legislación preexistente, activando la capacidad expropiatoria en el complejo entramado de derechos que constituye un tejido urbano antiguo. Además, un análisis tipológico de las edificaciones que dirigiera la reutilización. También, una renovación en los métodos propios de la rehabilitación adaptados a la diversidad de los objetos, a la variación en los tamaños de las obras y a su dispersión. Y lo que no faltó en Bolonia fue el cuidado hacia la población preestablecida y el intento de abrir la administración a los habitantes, tomando los consejos de los barrios un relevante papel en la decisión de qué había que hacer, cómo y dónde.

Desde la experiencia de Bolonia, y con independencia de los derroteros hacia donde con el paso del tiempo derivaría, la cuestión del "centro histórico" pasó a ser sustituida por la consideración del "patrimonio construido" como objeto de interés en sí mismo, tomando con ello, presencia más concreta la tarea de regeneración de la ciudad existente.

De cualquier modo, no se puede tener a esta visión introspectiva en la actuación urbana como fruto solamente de una opción cultural o una elección de política urbana, ya que ha sido también atribuida<sup>1</sup> al agotamiento que, en cierto modo, mostraba el sistema de crecimiento urbano por expansión, obligando a los agentes implicados a una reconsideración sometida al marco de la realidad.

En la consideración del patrimonio construido de las ciudades, por la entidad de los problemas planteados y por la temprana adopción de medidas de alcance general destacó la política emprendida en el Reino Unido. Quizá el adelanto histórico que en Gran Bretaña tuvo la industrialización, unido a la profusión de grandes ciudades industriales y al intenso desarrollo urbano que las mismas habían alcanzado ya antes de que los países meridionales experimentaran su despegue post-bélico, pueden explicar la implicación del gobierno británico en los problemas urbanos internos de las ciudades con anterioridad y mayor empeño que otros gobiernos europeos.

---

<sup>1</sup> Secchi, Bernardo, "La nuova qualità della questione dei centri storici", en *Lotus international*, Milán, 1976, nº 13, pp. 14-22.



Figura 2. Sector del centro de Manchester.  
(Ordnance Survey, 1972, 1: 25.000. La cuadrícula tiene un kilómetro de lado).

La adopción, en un principio, de programas de financiación de proyectos que tenían por objeto los problemas suscitados en las áreas internas de las ciudades fue posteriormente complementada con la realización de estudios específicos de algunas áreas urbanas críticas (en Liverpool, Birmingham y Lambeth-Londres) intentando una comprensión más afinada del problema y de los modos y medios que se pudieran emplear.

Se encontraban ya entonces estrechas simbiosis entre los problemas que afectaban a la estructura física de las propias áreas internas y las que acusaba la estructura social implantada en las mismas. Y además, se constataba cómo la inacción de la administración pública ante tales situaciones de deterioro llevaba a que espontáneamente se desencadenaran procesos nada ejemplares de destrucción de la ciudad y de patrimonios urbanos valiosos. Tal fue el caso de Glasgow donde, en una campaña de devastación, parte de la riqueza patrimonial neoclásica de la ciudad sucumbía a mediados de los 70. Quizá, como reacción a tal escándalo y, sobre todo, ante la gravedad de los problemas candentes, es en Glasgow, precisamente, donde se activa la formación de un ente coordinador supramunicipal para hacer frente a la regeneración compleja que la ciudad central necesitaba. En torno al proyecto GEAR cristalizaría un empeño común de un complejo entramado administrativo, interesando a instituciones diversas entre las que se encontraban todas las que tenían alguna responsabilidad o capacidad de acción sobre las materias afectadas: la necesidad de regeneración del tejido urbano y social de las áreas centrales de Glasgow, y en concreto del área elegida al Este.

Su condición de proyecto integrador para un plazo determinado (de 10 años) y la circunstancia del importante papel desempeñado por el municipio anfitrión caracterizarían la acción del GEAR. Se conjuntaban acciones con objetivos a plazos fijos, y no se trataba de suplantar la competencia municipal en lo que le era propio, aunque las instituciones comprometían su participación efectivamente.



Figura 3. Plano de Glasgow. David Smith, 1828

Los esfuerzos de planificación y coordinación dieron sus resultados con importantes avances en ciertos capítulos, especialmente en la renovación física, aunque fueran más irregulares en otros campos, como en la creación de empleo, que no lograron sustraerse a la crisis general de los 80. No obstante, desde el proyecto GEAR puede decirse que, frente a actitudes reticentes, la acción conjunta de los distintos órganos y entes administrativos en torno a objetivos preestablecidos puede reportar gran efectividad en la regeneración y desencadenar otras influencias inducidas nada despreciables en el resto de la ciudad.

Desde instancias gubernamentales, mientras tanto, la publicación del Libro blanco sobre políticas para el interior de las ciudades en 1977, como culminación de un proceso de indagación específica, impulsó al gobierno laborista a incrementar sustancialmente el programa financiero dedicado a tales objetivos, y a instituir la *Inner City Partnership* como organización destinada a la coordinación con la administración local para la regeneración de ciertos distritos específicos de las principales ciudades británicas. Se confiaba en la adopción de medidas desde la administración pública que, aunque fundamentalmente económicas, también incidieran en las políticas sociales y de vivienda. Y la administración central se coordinaba para ello con la local.

La diversidad de caminos para la regeneración urbana señalados en el Libro blanco de 1977 permitía abrir variados instrumentos y medios financieros, que tuvieron un fértil desarrollo en el país al tiempo que la propagación de la colaboración de la administración central con la local se extendió a muchos distritos internos de las ciudades, con más de 200 áreas de regeneración industrial definidas para 1984.

Para la intervención en los centros urbanos otros instrumentos destacarían entre los creados por el gobierno conservador. Los *City Action Teams* coordinando las iniciativas de los diferentes departamentos del gobierno en el interior de las ciudades; las *Task Forces*, acercándose a las áreas de intervención y activando la cooperación interinstitucional y de los particulares; y con rango de mayor calado las *Enterprise Zones* y las *Urban Development Corporations*. Eran estos últimos auténticos instrumentos de acción política, social y económica en la ciudad con la autonomía funcional como rasgo básico y, por ello, un tanto separados de la complejidad de usos y conflictos inherentes a los tejidos urbanos comunes de las áreas internas, aunque sí aplicables a algunos sectores singulares mayoritariamente públicos, abandonados u obsoletos, de éstas.

La experiencia desarrollada en el distrito de Kreuzberg en Berlín-Oeste en los años ochenta fue significativa de las características que puede llegar a alcanzar la regeneración del patrimonio construido allí donde la capacidad financiera pública es potente.

La política urbana de Berlín experimentó en los últimos años 70 un giro radical al abandonar el costoso y traumático sistema de renovación dura, basado en sistemáticos derribos y desalojos por otro menos agresivo que valoraba lo existente.

Se comprobó que provocar menores costes sociales también era rentable (ante las protestas y algaradas que fueron tomando cuerpo), aun a pesar de las presiones de las grandes sociedades inmobiliarias renuentes a aceptar un cambio en la holgura dimensional, comodidad de movimientos y simplicidad de planteamiento a que estaban acostumbradas.



Figura 4. Plano del barrio de Kreuzberg en Berlín (*Karte von Berlin*, 1975).



No sin el soporte del aparato publicitario que representó la exposición IBA pudo abordarse la renovación de Kreuzberg, un barrio pericentral de Berlín en el que se reúnen un valioso conjunto patrimonial del XIX que es soporte de una riqueza urbana compleja y digna, mezclada con una situación de marginalidad social y deterioro físico que sitúa el grado de conflicto en sus más altas cotas.

Los importantes fondos que implicaban las políticas urbanas precedentes se convertían en sustanciosos programas de apoyo a la renovación de los edificios existentes. Pero, sin embargo, lo que el planeamiento urbano daba de sí no dejaba de afectar a numerosos residentes y usos establecidos. De ahí que finalmente se impusiera la actuación apoyada en la fuerza de los que vivían y trabajaban en el barrio convirtiéndolos en protagonistas de la selección de actuaciones a emprender.

Se consiguió con ello un notable resultado en la regeneración urbana del distrito con importantes logros en el bienestar económico y social. Sin embargo, era excesivamente dependiente de las importantes aportaciones económicas públicas hasta el punto de que reducciones en estos caudales cuestionaban la propia continuidad del sistema<sup>2</sup>, lo cual parecía desproporcionado en un modo de actuación conseguido tras laboriosos procesos y contrastes metodológicos.

También en París los años ochenta resultaron significativamente decisivos en el proceso de regeneración urbana. Fue allí, asimismo, una fundamental reconsideración la protagonista del proceso habida cuenta de los modos adoptados por la renovación urbana en los años 60 y 70 que sobre las bases de una inversión privada dominante, el arrasamiento de sectores enteros de ciudad existente y la proliferación de nuevos edificios en torre de más de 25 plantas -resumido de forma esquemática-, daban la medida de un despropósito advertido -quizá algo tarde- desde 1975. Se comenzaron entonces a dar sucesivos pasos de rectificación que cristalizaron en el Plan-Programa que adoptó el Ayuntamiento de París en 1983. Este plan contiene una reflexión sustancialmente distinta, sobre lo que es la ciudad y lo que cabe hacer en ella, de los principios que alumbraron la renovación precedente.

Bien sea por las limitaciones del municipio de París en el marco de la gran conurbación urbana parisina, bien por la entidad que en la política local llegan a alcanzar las cuestiones del medio urbano, o también, por la riqueza excepcional del impulso urbano en una capital como París, aunque seguramente por un rosario de causas e influencias no fáciles de resumir, lo cierto es que el Plan-Programa del Ayuntamiento de París de 1983, aún sin carácter jurídico coercitivo, muestra en sí mismo cómo regeneración urbana y futuro de la ciudad son cuestiones que van de la mano. Contiene el citado plan una selección previa de la zona Este de la ciudad frente al resto de las áreas centrales de la aglomeración parisina, por reunir la misma mayores posibilidades y necesidades más perentorias para la regeneración. Y reúne también opciones fundamentales por el modo que debe tomar la misma, que son de gran trascendencia.

La consideración hacia el tejido urbano constituido fue, quizá la principal y más novedosa en relación a la política urbana precedente: en el centro de la región urbana parisina la

---

<sup>2</sup> Como reconocía el propio Hardt-Walther Hämer, director de la *IBA-alt* (Entrevista a H.-W.H. en *Spazio e società*, Florencia, 1985, nº 31-32, pag.83)

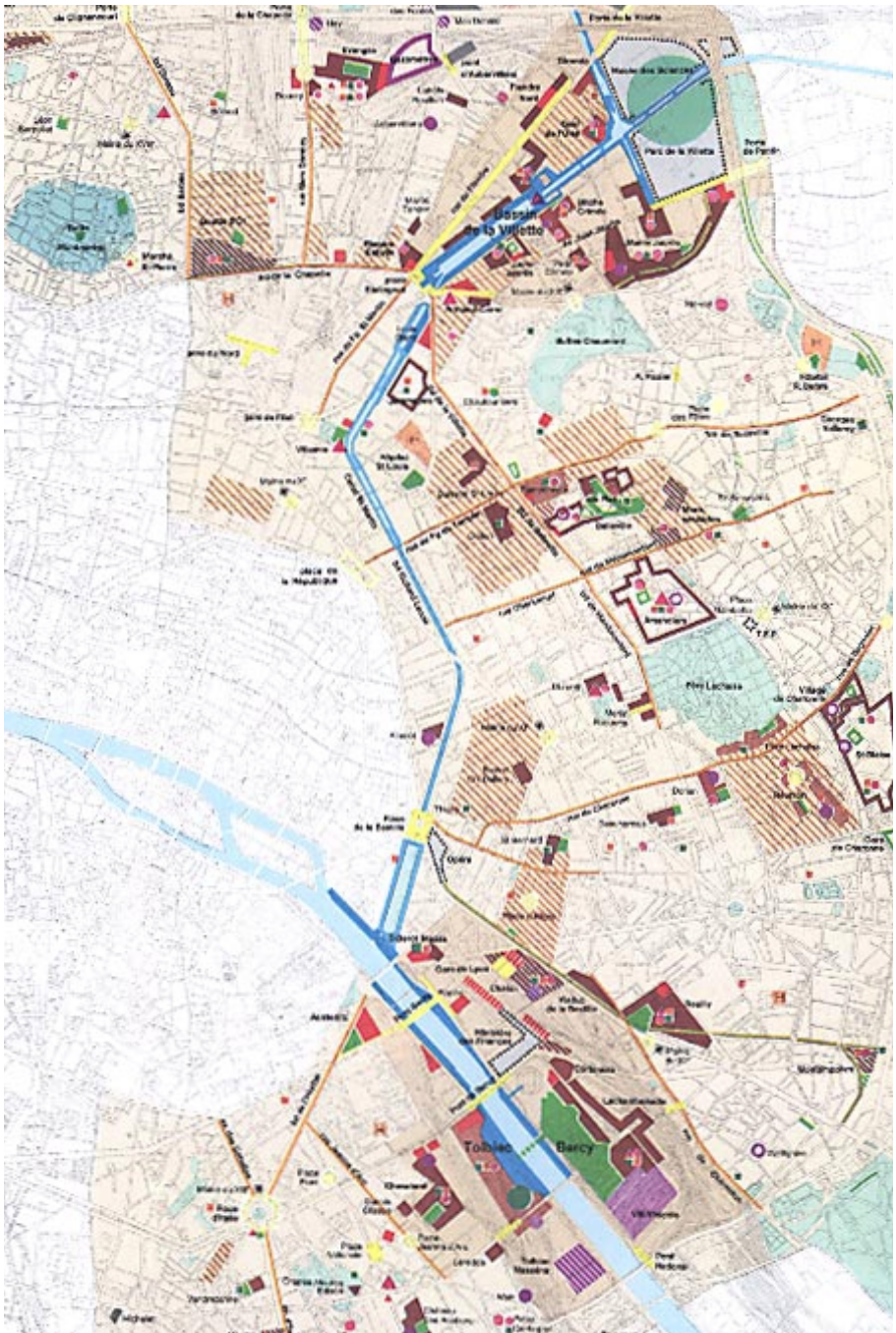


Figura 5. Plano de conjunto de las actuaciones previstas en el Plan-Programa del Este de París, 1983.

ciudad ya existía y, por lo tanto, la intervención sobre la misma no podía hacerse ignorando las particularidades locales. Además, la búsqueda de la diversidad urbana limitando la espontánea infiltración de la residencia, la atención al reequipamiento urbano, la responsabilidad de defender el paisaje urbano y las cualidades valiosas subyacentes en el mismo, la necesidad de apreciar el detalle y evitar la generalización indiferenciadora en el tratamiento de la ciudad,... son cuestiones que implican métodos específicos de abordar la regeneración urbana. Que eso se plantee en una capital como París y se lleve a la práctica sobre una extensa parte de la misma resulta de gran trascendencia para la ciudad misma, pero también para el presente y el porvenir de la ciudad europea.

La confluencia de tareas y objetivos -con más o menos diligencia, con mayor o menor acierto-, en las áreas centrales de destacadas ciudades europeas ha mostrado de forma clara la conveniencia de ciertas políticas advertidas necesarias y, al mismo tiempo, ha hecho aun más evidente la caducidad de actuaciones que abusaban de la ciudad como mercancía y de doctrinas sustentadas más en ideales dudosos que en los datos ciertos de la realidad. Son los resultados de una experiencia ya hoy variada y extensa los que han de servir para borrar cualquier duda acerca de los beneficios que los centros de las ciudades europeas pueden experimentar tras recibir los efectos de una regeneración cuidadosa, oportuna y eficaz.

El camino a recorrer para hacer de la regeneración de los centros urbanos un acierto ha exigido sustanciales modificaciones de los objetivos anteriormente al uso en la intervención urbana, lo que ha necesitado, en primera instancia, de complementos o modificaciones en la legislación urbanística para facilitar la acción desde un más ajustado planeamiento urbano y con procedimientos de gestión eficaces.

En el marco operativo, el proyecto arquitectónico se ha visto comprometido de tal forma con el medio que ha debido asimilar la relación con la ciudad como uno de sus cometidos importantes, con lo que se acerca al proyecto urbano, integrador y complejo.

De cualquier modo, la práctica reiterada ha demostrado también que aunque se aprendan los conceptos y se abandonen las políticas caducas o contraproducentes, un reto que aún está abierto es conseguir la mejora de la calidad en la actuación de regeneración, ya que no todo en ella está justificado. Se trata de no rebasar los límites de coherencia que la estructura urbana o los edificios a recuperar plantean, introduciendo la precaución y el conocimiento riguroso de aquello sobre lo que se trabaja como requisito insalvable. La experiencia de los "Manuales de Rehabilitación" puesta en práctica para algunos centros históricos italianos muestra cómo la necesidad de evitar acciones desmedidas o desviadas en la intervención en la ciudad conduce al perfeccionamiento progresivo de los códigos reguladores en conjuntos arquitectónicos valiosos.

Pero sin llegar a los riesgos derivados de la preexistencia de riquezas arquitectónicas, la mejora de la calidad es un reto que subyace también en otras muchas situaciones más comunes que dependen menos del valor de ciertas construcciones ya levantadas, y más de la forma de resolver los conflictos complejos que en las áreas urbanas centrales abundan, y cómo, en consecuencia, levantar nuevas construcciones o complementar las que existen con las dosis de compatibilidad adecuadas. Se requiere de profundidad en el conocimiento histórico pero también en el análisis urbanístico; de precaución en la actuación pero también de determinación resolutoria; de atención al paisaje urbano y también a la actualización funcional.

En esta pugna por la calidad los principales efectos son aquéllos que alcancen una mayor difusión, lo cual, teniendo en cuenta la amplitud de los factores que en la misma intervienen (desde la preparación de los profesionales hasta la formación cultural media) necesitará de plazos amplios para advertirse. No obstante, resultan significativos del auténtico valor que la diferencia de calidad comporta para la regeneración urbana ciertos casos de regeneración emprendidos en algunas ciudades europeas. Por su proximidad y tamaño puede destacarse el ejemplo de Alcoy en la Comunidad Valenciana.

El plan A.R.A. para la rehabilitación urbana de Alcoy, que comprende un amplio y variado programa de actuaciones, apreció la dificultad de dar solución a ciertos problemas localizados en su característico y degradado centro urbano. Para ello se estableció una cierta relación biunívoca entre solución posible y calidad arquitectónica que confiaba la propia forma de dar con un resultado conseguido, para ciertos emplazamientos de especial dificultad, a un tratamiento de calidad en el enfoque y solución de la propia arquitectura a construir en los mismos. No era ya sólo que se prefiriera la buena calidad de los proyectos, sino que la singularidad de los conflictos paisajísticos, espaciales, tipológicos, etc. que se planteaban en cada caso conducían a confiar en la necesidad de ejercicios afinados y virtuosos de profesionales de prestigio contrastado como razón del hallazgo de la solución para cada caso.

Si la experiencia de Alcoy puede contar con limitaciones como modelo a seguir, no las tiene la aspiración de calidad que denota, como razón de solución auténtica de ciertos problemas de regeneración urbana.

También la experiencia acumulada ha puesto de manifiesto la gigantesca entidad de la capacidad de regeneración pendiente en los centros urbanos. Esta circunstancia hizo empequeñecer los intentos de la administración pública excesivamente confiados a los efectos de su propia capacidad inversora. Al margen de los casos singulares o excepcionales y además de la permanente acción de los poderes públicos en torno a todo el proceso regenerador, la efectividad más cierta de la acción recualificadora se ha de medir según la capacidad de implicar en la misma al importante potencial de actuación de la inversión privada.

La dificultad de dar sentido a los resortes que activan esta inversión no siempre resulta superable, especialmente al coincidir en algunas áreas degradadas de los centros urbanos concentraciones de depauperación social o económica con problemas añadidos. No obstante, la necesidad de actuar obliga a buscar desde la administración medios desencadenantes que puedan, quizá, ablandar la resistencia que muestra el enquistamiento de algunos problemas ante la necesidad de regeneración urbana.

La experiencia desarrollada en el centro histórico de Barcelona es significativa a este respecto. Bajo la permanente dirección de la administración municipal y con inversiones públicas y privadas varias, la regeneración urbana se desarrollaba progresivamente sobre el mismo. Sin embargo, un capítulo de tal entidad como es la rehabilitación privada del importante parque de viviendas consolidado, sin el cual la regeneración del conjunto quedaría incompleta, se mantenía en unos niveles moderados a pesar del notable efecto incentivador indirecto de las numerosas acciones públicas distribuidas por una y otra parte del conjunto. Ha sido suficiente con una aportación localizada de caudales públicos en 1995 específicamente destinados a apoyar directamente la rehabilitación privada para producirse un incremento del 600% en la inversión privada anual destinada a estos fines. La continuación de la campaña permite alimentar fundadas esperanzas en los efectos de tal política.



Figura 6. Ordenaciones previstas en el Area de Rehabilitación Integrada de *Ciutat Vella*, Barcelona, 1983.

Cuestión distinta será conocer si son sólo apoyos directos los que logran suscitar la participación privada, o, incluso, si éstos mantienen su eficacia con los años, o si realmente cabe concebir aún otras estrategias de acción indirecta que resultaran suficientes. Como las variables de cada caso son distintas no cabe establecer reglas generales sino aprender de cada uno de los múltiples tipos de experiencias desarrolladas.

La necesidad de regeneración urbana no afecta, sin embargo, sólo a áreas urbanas antiguas u obsoletas. Desde hace varios años un importante capítulo se ha añadido a estas tareas de reconsideración de lo que existe, con la entidad de los problemas suscitados en torno a los barrios periféricos de residencia masiva.

Se daban en ellos problemas de deterioro acentuado de la vivienda, en algunos casos de forma prematura, que manifestados de forma general elevaban su condición a problema público. Pero, además, la experiencia de la vida urbana en los mismos mostró con claridad la naturaleza de problemas urbanísticos que, en algunos casos, fueron consustanciales con el propio origen de tales conjuntos residenciales. El aislamiento respecto a la ciudad de áreas tan densas, la monofuncionalidad excesiva, la carencia de equipamientos urbanos suficientes, el gigantismo, la defectuosa estructuración espacial y de la urbanización, etc., eran cuestiones que daban una profundidad nada simple a la regeneración urbana pendiente en tales conjuntos.

En Francia, dada la intensidad de la política desarrollada en los años 50 y 60 en la construcción de viviendas nuevas (450.000 por año durante 15 años), la naturaleza de los problemas manifestados reclamó ya desde los años 60 la participación del Estado. Desde entonces ha estado viva una tarea en la que se han dado pasos importantes pero que mantiene aún importantes retos pendientes en la periferia de muchas ciudades francesas.

Tras la asunción crítica en los años 70 del rechazo a los resultados derivados de las formas de actuación que habían dado lugar al gigantismo expansivo de los *Grands Ensembles* se inicia la institucionalización de líneas de actuación política para la mejora de la ciudad construida. La actuación del Estado tratará de alcanzar en sus inicios tan sólo a los problemas constructivos de los edificios o que afectaban de forma más directa a la habitabilidad cotidiana, mientras subsistían los flagrantes defectos restantes que provocaban costes sociales tan gravosos.



Figura 7. Demolición de la *barre Debussy* en La Courneuve, en la periferia Norte de París, 1988

Sin embargo, la limitación de los programas financieros en relación al gran volumen de necesidades acumuladas así como la dificultad para salvar la lejanía administrativa entre los órganos del Estado y la manifestación de los problemas hizo un tanto estéril tales acciones, con lo que los problemas derivados del abandono del patrimonio agravaron la situación hasta llegar a la necesidad de derribo de edificios enteros.

La intervención pública en los años 80, por ello, hubo de tener su principal reto en cómo conseguir la actuación descentralizada y, por ello, más cercana a los problemas reales y con mayor capacidad para resultar eficaz, suscitando el interés no sólo de las administraciones locales sino en ocasiones de los propios afectados para hacer posible su necesaria colaboración práctica en operaciones que no podían limitarse a ser superficiales si realmente querían ser útiles. El cúmulo de problemas sociales que se añadían a los propiamente urbanísticos aumentaba la entidad de los conflictos y la complejidad de las posibles soluciones. No era sólo una cuestión de cuántos eran los fondos públicos destinados a financiar las inversiones necesarias, sino que el hallazgo de las posibles soluciones a aplicar se convertía en la cuestión principal que requería, además de la apropiada idoneidad técnica, una confrontación con aquéllos más próximos a los problemas, con el debate público y la participación como aliados necesarios, para realmente ir más allá del nivel de la vivienda privada.

La complejidad de los problemas y el estancamiento demostrado por los resultados, a pesar de los caudales públicos invertidos, hizo creer en un momento (*Banlieues '89*) que era la rigidez administrativa del urbanismo y la ausencia de imaginación las que impedían salir a los suburbios residenciales de su situación degradada. Pero tal espejismo pronto se demostró débil no sin antes ilustrar acerca de importantes visiones que debían introducirse en el tratamiento de la periferia (la acentuación de centralidades, el redescubrimiento de la geografía de los lugares, ...), las ventajas de la actuación intermunicipal o la necesidad de implicación conjunta de diferentes órganos administrativos con una colaboración "transversal" respecto a las jerarquías administrativas establecidas.

Con la línea de avance más o menos regular que el proceso de intervención en la periferia residencial masiva ha llevado en Francia resulta posible advertir las próximas etapas de recomposición urbana de barrios u otras intervenciones de reestructuración urbana que lleguen a cuestiones de interés general más allá del cuidado a la vivienda privada. La dependencia de la financiación pública y la difícil búsqueda de soluciones, asumidas tanto por los distintos órganos administrativos como por los ciudadanos, marcan los plazos.

El tipo de problemas que acusan en Gran Bretaña los barrios de residencia masiva son de distinto orden que en Francia pero también presentan unión de secuelas de la marginación social con los fenómenos de deterioro y obsolescencia de los edificios. Las reacciones oficiales para atender a tales procesos en los años 80 se dirigían a financiar costosos programas de reparación del parque de viviendas, con actuaciones más o menos profundas que llegaban al derribo en algunos casos, pero con la general tónica de recuperación de la edificación de baja densidad predominante. Junto a este cometido fundamental y preferente se acometen también reformas de orden menor del entorno, ampliaciones de los espacios libres asignados al uso privado de las viviendas, o introducción de locales para pequeños negocios, por ejemplo.

La actividad del *Estate Action*, organismo público encargado de cooperar con la administración local, ha conducido a un proceso eficaz de regeneración. Sin embargo, su carac-

terística más significativa va a ser la tendencia generalizada a la simultánea privatización del patrimonio residencial público por uno y otro método, con lo que se interrumpirá la larga tradición del control ejercido por la administración pública del Reino Unido sobre el parque de viviendas en las grandes ciudades.

En Holanda, sin embargo, el proceso de renovación de la periferia residencial tuvo consecuencias distintas aunque también allí resulta, como en el Reino Unido, muy importante el patrimonio residencial en manos públicas.

La progresiva adopción de una política urbana favorecedora de la concentración urbana en lugar de la dispersión indiferenciada en los años 70, dio apoyo a la intensificación de la atención al parque de viviendas existente.

Con una organización basada en una reglamentación que ofrecía instrumentos de acercamiento a los problemas y con soporte en notables medios financieros públicos se acometió, primero, una activa política de renovación del patrimonio residencial de los centros (en los años 70) para pasar a continuación a actuar en la periferia residencial de posguerra. Con nueva legislación específica y en coherente desarrollo de una política urbana preestablecida, se plantean cuidados métodos de actuación con incentivos diversos a la actuación privada, buscando la implicación de los habitantes, y con programas de cooperación público-privada, para conseguir actuaciones contundentes que pasan incluso por la reconsideración de cuestiones de la urbanización o infraestructuración de los barrios que resulten de interés preferente.

En tal empeño las intervenciones de renovación o rehabilitación del parque de viviendas son decididas apreciando, si cabe, la necesaria recomposición funcional de los edificios. También resulta significativo que para activar la renovación del patrimonio edificado se fomenta incluso la compra por parte de los municipios de las viviendas degradadas cuyos propietarios no mantienen, aumentando así el parque de viviendas público.

Es conocido que, a este respecto, los países latinos tienen notables diferencias. Las periferias residenciales presentan en éstos una constitución más caótica, donde normalmente coexisten productos urbanos no clasificables fácilmente con la sistemática que admiten los alrededores de las ciudades de los países de influencia anglosajona. Y también en aquéllos son aún no habituales las operaciones de regeneración urbana salvo que existan causas de fuerza mayor y se impongan las intervenciones precisas. Si la tarea a este respecto puede adivinarse ardua y compleja, y aun a pesar de intentos planificados y previsiones proyectadas, cabe advertir una inevitable distancia en el tiempo hasta que éstas se generalicen en un medio urbano limitado en su capacidad de reacción y con importantes cuestiones pendientes en sectores urbanos nucleares.

Por este motivo resultaron llamativos, y aun hoy destacan, los efectos del Programa Extraordinario que se desarrolló en la periferia de Nápoles tras el terremoto que afectó a la ciudad italiana en 1980.

Frente a un panorama desolador, no sólo a causa de los efectos del terremoto, la administración napolitana fue capaz de dirigir una afluencia extraordinaria de caudales públicos del Estado, justificada por la catástrofe, hacia una operación de regeneración compleja y delicada de la que normalmente huyen los agentes ejecutivos escudados en la necesidad de pragmatismo.



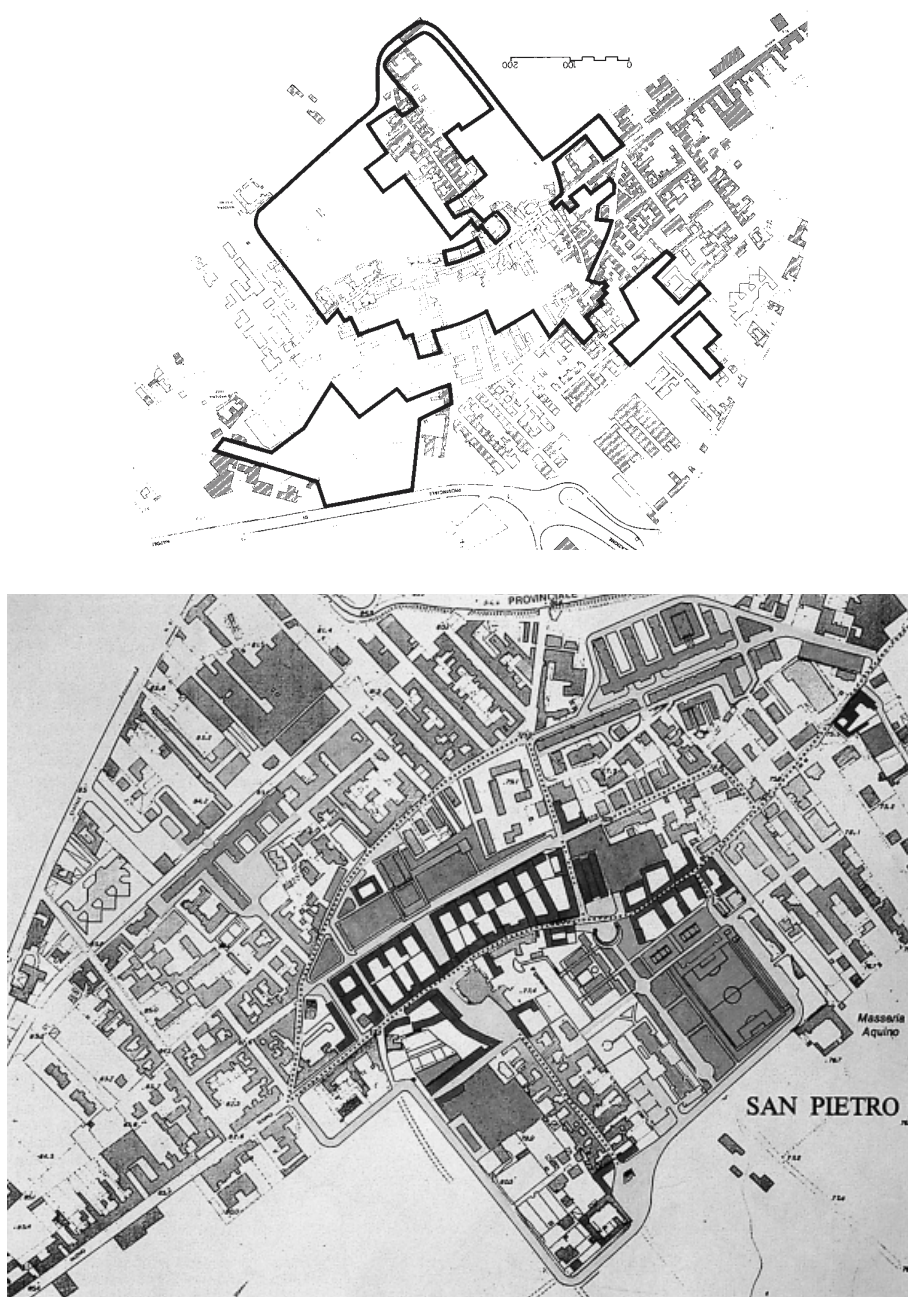


Figura 8. San Pietro a Patierno, Nápoles, 1980. Estado previo, con la delimitación de las áreas de intervención, y proyecto de intervención del Programa Extraordinario para la edificación residencial, 1981.

Estaba planteada en el entorno de Nápoles la crítica situación de unas áreas urbanas nucleadas de origen antiguo en torno a las que tomaron cuerpo las densas concentraciones de población periféricas. Con el Programa Extraordinario se abordó la regeneración de las mismas en un complicado proceso de expropiaciones, nuevas construcciones, mudanzas transitorias masivas, nuevos programas residenciales, reconstrucciones, consolidaciones, etc. etc. También, al mismo tiempo, la regeneración comprendió el reequipamiento de un territorio suburbano plagado de déficits en todos sus capítulos fundamentales: infraestructural, escolar, sanitario, cultural, áreas libres, etc. Para llevar todo ello a la realidad conseguida fueron necesarios, además de los medios económicos para la acción pública y el consenso político, varios otros condicionantes. Se apreciaron principalmente éstos<sup>3</sup>: la necesidad de una intensa confrontación y participación con los residentes y afectados durante la totalidad del proceso; el imprescindible acierto en la valoración del ámbito a regenerar a distintos niveles (económico, social, funcional, ambiental, de régimen de propiedad, etc.) para orientar correctamente el proyecto y la realización futura; y la necesidad de reforzamiento de la administración, no sólo cuantitativamente sino en su grado de cualificación, ante la especialización que alcanzan los diferentes conflictos y la complejidad de las relaciones que se suscitan.

Si bien fue necesaria una circunstancia singular para hacer posible la acción en la periferia de Nápoles, con ello se ha podido demostrar que cabe la regeneración de la residencia masiva suburbial, incluso cuando ésta es tan compleja como en Nápoles, y es posible conjuntar el cuidadoso análisis urbanístico y la efectividad, la participación amplia en la búsqueda de soluciones y la contundencia propositiva.

Además de los planteamientos que surgen sobre los centros urbanos antiguos y las periferias residenciales en orden a su regeneración, las últimas décadas del presente siglo están siendo testigo de la proliferación de casos de un nuevo tipo, como consecuencia directa del proceso de crisis y renovación industrial desencadenado: se trata de las grandes áreas industriales abandonadas.

La coincidencia en este fin de siglo de varias circunstancias (caducidad de instalaciones y sistemas de producción industrial, crisis de ciertos sectores de industria pesada, difusión de innovaciones en la automatización, desarrollo crucial de los sistemas de comunicación, ruptura de la zonificación, etc.) está provocando que sobre amplias áreas internas de las ciudades se planteen grandes interrogantes derivados del abandono de amplios espacios que durante el desarrollo de la ciudad moderna han mantenido un uso constante. Las ciudades industriales experimentan con ello los prolegómenos de una novedad cuyos horizontes, a veces, son difíciles de advertir, dada la magnitud de las cuestiones urbanas que suscitan.

Por las características que confluyen en su caso destacó a este respecto muy pronto el área de los Docklands de Londres. La simultánea decadencia de una extensión de usos ligados a la actividad portuaria de más de 2.000 hectáreas contiguas al centro de la conurbación londinense situó el problema en términos que oscilaron entre la voluntad de conseguir una transformación urbana de calidad basada en la mejora de lo que allí podía subsistir hasta la pretensión de basar en su desarrollo la capacidad de Londres para liderar la capacidad económica y financiera de la Unión Europea.

---

3 Camerlingo, Elena, "Napoli, dopo il terremoto el piano", en Clementi, A., Perego, F., *Eupolis. La riqualificazione delle città in Europa*, Roma-Bari, Laterza, 1990, vol. 2. pp. 433-434.

La gestión efectiva de las acciones emprendidas se ha producido bajo el gobierno conservador del período 1979-1997. Su enfoque situaba a la capacidad de los London Docklands en los más altos retos, para lo que se confiaba en la capacidad predominante de la inversión privada como fuente de una eficaz regeneración, lo cual pasaba como primera medida por el control administrativo dependiente del gobierno central o, dicho de otro modo, por la sustracción a las autoridades locales de la mayor parte de sus prerrogativas sobre el control y la política del suelo en sus respectivas jurisdicciones.



Figura 9. Proyecto para *Canary Wharf* en los *Docklands* de Londres desde Greenwich. A la izquierda, al fondo, la *City* y el centro de la conurbación.

La carrera por la búsqueda de la inversión privada en la zona como aparente garantía de la regeneración dejaba en el camino cuestiones de revitalización social que estaban planteadas y apeaba cualquier intento de planeamiento director con idea de futuro. Los fenómenos provocados de forma más directa, esto es, la sustitución de capas sociales instaladas por otras de clase más alta, la conflictividad interinstitucional, o la escalada de inversiones públicas necesarias, por ejemplo, no eran más que un acompañamiento de la general desorientación y pérdida de horizontes que mostró esa forma de conducir la ampliación de una ciudad tan rica.

En las últimas fases la gestión de la *London Docklands Development Corporation* ha ido acompañada de ciertas medidas correctoras de sus iniciales procedimientos, bien para aproximarse a los municipios evitando la confrontación de intereses, bien apreciando las ventajas del diseño urbano frente a los resultados que obtenía, o recibiendo la presión de los agentes privados que, incluso, para proteger sus iniciativas inversoras reconocen que es necesario el plan urbanístico.

Otras ciudades británicas tienen ante sí panoramas de regeneración de amplias áreas industriales antiguas que representan importantes retos para su porvenir urbano. Tal es el caso de Cardiff, por ejemplo, que afrontó la regeneración del entorno de su bahía cuando ya la experiencia de los Docklands de Londres llevaba años de desarrollo, con la voluntad de evitar los problemas que había suscitado la precedente práctica londinense, aunque también aquí se recurría a constituir una UDC para llevar adelante la iniciativa.

La configuración urbana que presenta la ciudad de Cardiff y su moderado tamaño hacen más relevante, si cabe, su empeño transformador de las más de 1.000 Has. implicadas en la estrategia de regeneración de su bahía. Ello es posible como consecuencia de la decadencia que afectó a amplias zonas vinculadas a los usos portuarios que rodean a ésta, así como a sectores centrales próximos de antigua procedencia.

La tendencia hacia la necesaria ocupación del interior en el desarrollo moderno de la ciudad, separándose de las zonas portuarias, va a encontrar con la regeneración de territorios próximos al centro situados sobre la costa, una eficaz tensión equilibradora, con el aliciente de que en ello juega un favorable papel añadido la importancia de los recursos paisajísticos ligados al borde del mar.

El desarrollo del variado programa de usos previsto está vinculado por la necesaria ejecución de un conjunto de nuevas infraestructuras fundamentales. Sin embargo, la estrategia de la bahía resulta para Cardiff un sustancial recurso para hacer confluír regeneración urbana y futuro de la ciudad y demostrar que una nueva ciudad, en su estructura, en su imagen, en su paisaje, puede también surgir de la reconsideración de la preexistente.

Los casos que plantean las grandes áreas industriales abandonadas en ciudades italianas tan relevantes como Milán y Turín muestran también la trascendencia de esta temática en la ciudad actual.

El tipo de crecimiento urbano experimentado por la metrópolis milanesa, apoyado en la red de ciudades periféricas, y las circunstancias derivadas de los cambios en la forma de producción han dado lugar a la manifestación de un número considerable de áreas en desuso en torno al centro urbano y a media distancia del mismo. No son áreas muy grandes, ni alcanzan a ser la representación de una crisis tan espectacular como la manifestada en otras ciudades industriales. Pero, sin embargo, lo que añade significación a las 500 Has. que reúnen es la importancia de su posición relativa en un medio urbano dinámico como el de Milán.

La disposición de amplias áreas de suelo en medio de un espacio urbano tan solicitado se presentaba como ocasión propicia para solventar con comodidad -sólo relativa- cuestiones latentes de difícil solución en la ciudad consolidada.

No sólo se podía contrarrestar la acusada diferencia entre el centro y la periferia, sino que su entidad era tal y tan relevantes sus emplazamientos que cabía programar un eficaz aprovechamiento de la espontánea y potente tendencia a la terciarización para transformar o, al menos, reorganizar la estructura urbana metropolitana.

Primero, como apoyo de importantes complementos infraestructurales (el Pasillo ferroviario) que iban a redefinir la relación de la ciudad con la región, y luego como posible objeto de redefinición de objetivos macro y microurbanísticos en el conjunto de la ciudad, lo cierto es que de la trascendencia de las áreas industriales abandonadas para el futuro de la ciudad

no cabía duda. Diversos estudios y documentos trataban de señalar la diferencia entre las actuaciones puntuales y la necesaria acción de conjunto, valoraban y proponían intervenciones coherentes.

Sin embargo, finalmente sería la acción acumulada de los operadores privados la que progresivamente iría obteniendo las definiciones más precisas acerca de los importantes recintos, con apoyo en todos los casos en la potente tendencia terciaria.

En la ciudad se sumaban de esta manera tantos proyectos singulares, cuya solución y contenidos llegaban por procedimientos convenidos especialmente con particulares y grandes empresas, que al planeamiento urbanístico de conjunto se le sustraían importantes funciones que afectaban a su propia capacidad propositiva.

Si difícil es mantener la eficacia de los planes sobre las circunstancias que se interponen en su ejecución, no lo es menos conseguir aciertos no planificados con la adición de actuaciones convenidas o espontáneas, aún a coste -cuando esto es posible- de diferentes medidas correctoras.

En Turín existían también varias áreas industriales abandonadas, pero va a ser una gran industria predominante la que va a plantear con su clausura una cuestión urbana de fondo sobre el futuro de la ciudad.



Figura 10. Las instalaciones de la FIAT, en primer término, en la ciudad de Turín.

Si singular era la industria, la FIAT, única iba a ser la condición del principal edificio de sus instalaciones que quedaban fuera de uso, el denominado Lingotto, gigantesco emblema de la arquitectura funcionalista.

El debate que plantea el abandono de las instalaciones de la FIAT toma cuerpo sobre una ciudad que trata de marcar sus líneas programáticas de cara a un reequilibrio territorial, lo que venía a resultar sustancialmente opuesto a las posibles opciones que aquella circunstancia despertaba. Por ello, el proceso de definición de las opciones transformadoras para el Lingotto y sus terrenos adyacentes había de ir parejo a la accidentada reforma de los criterios a aplicar desde la administración al urbanismo de su ciudad.

La empresa propietaria desarrolló una incisiva campaña de concienciación e influencia pública para atraer la atención hacia el valor potencial de las, por otro lado, inútiles instalaciones, cosa que logró, pasando a incorporarse la operación de reutilización del Lingotto a los programas y planes de futuro de la administración pública. El planeamiento urbanístico de los primeros años 90, menos confiado a tendencias expansivas, promoverá la terciarización de sectores internos a la ciudad, modelo en el que el programa definido para el Lingotto en 1988 encuentra coherente cabida.

Aun recibiendo críticas sobre la oportunidad que tal concentración terciaria va a representar para el área de la ciudad ya densa en que se ubica el Lingotto, el acondicionamiento de éste como centro ferial, primero, y terciario multifuncional, después, se inició y continúa adelante en un proceso que se adivina estará en obras permanentemente durante muchos años dada su gran capacidad.

Una de las características de la crisis industrial desencadenante de algunos de los procesos que han dado lugar a la cuestión urbana ligada a las áreas industriales abandonadas es que cierto tipo de explotaciones industriales han caído en la obsolescencia absoluta. En la región del río Emscher dentro de la cuenca del Rhur, una de las zonas más industrializadas de Alemania, se ha presentado el fenómeno de la obsolescencia industrial en la explotación de minas de carbón y en la siderurgia, así como en los subsectores con ellas relacionados, en un amplio territorio urbano en el que tales explotaciones constituían un recurso especializado.

Para hacer frente a tan singular versión del problema de las áreas industriales abandonadas se ha abordado una estrategia de conjunto abarcando a un extenso territorio según la alargada cuenca del río Emscher, con una longitud entre sus extremos de 70 Kms., que engloba a 17 ciudades, desde Duisburg hasta Kamen, pasando por Oberhausen, Gelsenkirchen o Dortmund.

Quizá por contraposición con lo que ha sido la realidad hasta el presente en la zona y como más atractiva imagen, lo que ahora se pretende se resume bajo el objetivo de creación del Emscher Park, significando esto la creación de una nueva realidad urbana basada en la reconsideración profunda de lo existente pero, sobre todo, en una nueva forma de mirar a los recursos propios dentro de los objetivos posibles.

Como no puede ser de otra manera, se pretenden crear nuevos puestos de trabajo que sustituyan a los desaparecidos, para lo que se seleccionan dieciseis emplazamientos distintos que en una extensión de 300 Has. ofrezcan diferentes posibilidades de asentamiento. Con base en una colaboración entre inversiones públicas y privadas, se confía en la instalación de centros tecnológicos, industrias innovadoras y usos terciarios que activen la recupe-

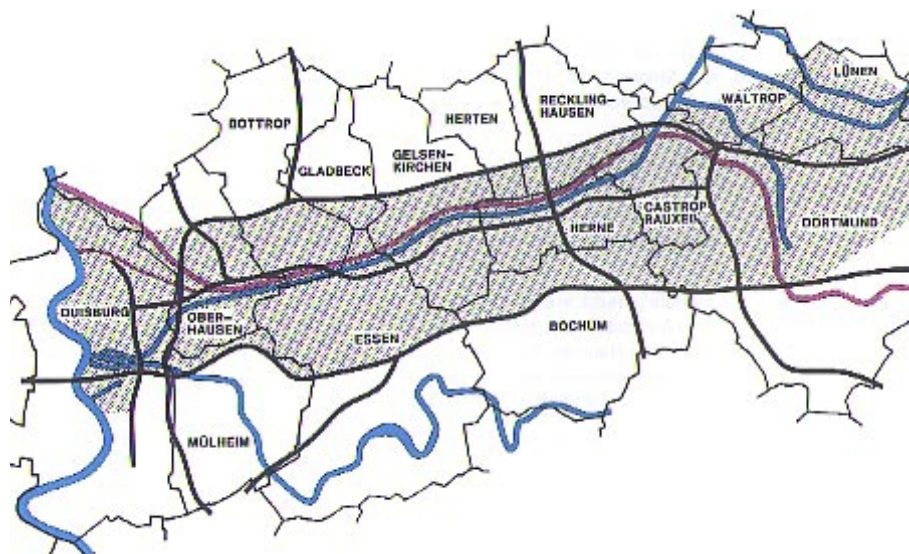


Figura 11. Área incluida en la IBA Emscher-Park con indicación de las principales infraestructuras.

ración y el desarrollo económico de la región. Y también se programan nuevas áreas residenciales para 3.000 viviendas, así como la renovación de otras 3.000 existentes. Pero la principal línea directriz del proyecto consiste en el empeño de conformar el Emscher Park con base en la recuperación de los recursos paisajísticos del lugar o en el aprovechamiento de los elementos que permanecen de su intenso pasado industrial (canales, dársenas, construcciones industriales monumentales, infraestructuras ferroviarias, etc.) intentando extraer en base a la continuidad de tales elementos y de tal concepción regeneradora un nuevo parque territorial en medio de la realidad urbana ya existente.

La recuperación del Canal Rhein-Herne para usos recreativos con recuperación de su flora y fauna particular, la reutilización de antiguos edificios industriales para usos culturales o de equipamiento, la restauración de instalaciones mineras monumentales como restos arqueológicos, el aprovechamiento de la continuidad de las líneas ferroviarias inutilizadas para acentuar la unión entre distintas zonas del parque, o la utilización de la constante presencia del agua como recurso ambiental y paisajístico, son algunas de los principales medios sobre los que la iniciativa trata de fundamentar la regeneración funcional del valle del Emscher, quizá con el recuerdo del vergel paisajístico que era éste antes de que la industrialización lo invadiera.

En el conjunto del proyecto está permanentemente presente la preocupación por la ecología y por los procedimientos de actuación más respetuosos con la misma.

Esta tarea resulta particularmente compleja sobre un territorio que durante su extensa etapa de intensiva explotación industrial había acumulado una reiterada desatención a tales premisas: el río Emscher conducía ocho veces más cantidad de aguas residuales industriales que las que corresponden a la escorrentía de su área de captación natural, y la contaminación de suelos y deterioro del paisaje estaban extendidos.

Frente a tales realidades el empeño regenerador pasa por la restauración de los desarreglos, incluso la recuperación ecológica del sistema fluvial del Emscher, lo que obliga a disponer de un volumen de inversiones públicas muy importante. Pero la preocupación por la ecología no queda ahí sino que llega a las nuevas implantaciones industriales y residenciales.

En éstas se incorporan sistemas que optimicen el ciclo del agua, se prima la utilización de materiales no dañinos al medio ambiente, el aprovechamiento de energías alternativas o fuentes de calor complementarias con atención al diseño más adecuado, el ahorro en los costes de urbanización, etc. etc. Se diría que sobre la regeneración del Emscher-Park planea una cierta actitud de reacción expiatoria de negligencias del pasado.

De todos modos, sobre la región urbana del Emscher ha quedado planteada una estrategia ambiciosa en la que la regeneración urbana va a necesitar de los importantes apoyos financieros que ofrece la administración pública, pero que, al mismo tiempo, puede llegar a mostrar que la recuperación de un territorio explotado por la industrialización hasta el límite es una posibilidad real y con un resultado urbano innovador.

Con una proyección urbana interna y dimensiones más acotadas, el caso de la Plaine Saint-Denis al Norte de París muestra un caso similar de crisis y decadencia de una amplia extensión de suelos dedicados a usos industriales. En este caso, no era tan uniforme el tipo de industria pero, en cualquier caso, sí lo era la obsolescencia de las instalaciones.

Lo peculiar del caso residía en que se trataba de una extensión de 660 Has. al borde del periférico parisino que acusaba una ocupación industrial predominante dispuesta a transformarse en profundidad.

Los tres municipios con jurisdicción sobre los terrenos acordaron adoptar una estrategia común para defenderse de la presión de la renovación espontánea en una ubicación tan singular y en orden a beneficiarse de las ventajas del desarrollo planificado de un territorio sobre el que nunca anteriormente se había recurrido a tipo alguno de plan urbanístico.

En el ámbito a regenerar ocupan una función relevante las redes infraestructurales provocadas por la vecindad al centro de París. Los terrenos ocupados por tendidos ferroviarios, o en reserva, propiedad de la SNCF, son muy extensos, y las vías rápidas de circulación rodada imponen importantes vínculos, aunque en conjunto la mayoría de los terrenos está dentro del campo público.

Desde la Sociedad de Economía Mixta constituida por los tres municipios, y con base en un órgano consultivo configurado con participación de todos los agentes implicados, se han dado importantes avances en la definición del futuro del área, consiguiendo implicar al Estado en la Sociedad común.

Uno de los objetivos que desde muy pronto fue asumido de forma general era la necesidad de mantener empleo en la zona y que, por lo tanto, no se trataba de fomentar una expulsión de las actividades económicas. Y, completando a éste, se marcaba un horizonte máximo limitado al desarrollo residencial, por lo que decididamente se apostaba por una zona mixta que evitara distorsiones excesivamente especializadas.

En esta misma actitud de prudencia, para llegar a definir las líneas rectoras de ese futuro desarrollo de la *Plaine* se opta por convocar a diferentes equipos técnicos para que, en una línea de trabajo conjunto, contribuyan a ayudar a señalar las directrices que pudieran ser apli-



cables. Cinco equipos técnicos realizan su trabajo y componen una propuesta de síntesis de sus aportaciones que pone su acento, principalmente, en ciertos temas. Sobre un terreno previamente dominado por su condición secundaria, de vecindad, y explotado por su capacidad física, se plantea la necesidad de crear paisaje o, más bien, recrear algo de aquel paisaje histórico que acompañó al origen urbano de la *Plaine*. Se aprecia la necesidad de trazar un haz de calles E-O que complementen al haz dominante N-S. El tamaño del nuevo parcelario y la preservación de la identidad de las agrupaciones urbanas que perviven se advierten también como necesarios objetos de atención. La regulación pormenorizada del espacio público será preferente a la del espacio privado, tomando especial importancia la recuperación ecológica del suelo para revitalizar la fertilidad de estos terrenos periurbanos estériles. La selección del emplazamiento más adecuado para ejercer funciones de centro urbano y el tratamiento necesario de las infraestructuras más agresivas, constituyen otros extremos de la propuesta.

El esquema director cifraba su variedad en las 20.000 viviendas previstas como máximo, 30.000 nuevos empleos -de los que el 20% sería terciario-, y 70 Has. de espacios públicos reacondicionados.

De las diferentes posibilidades que se barajaron para su gestión parecía preferible la que mantenía ésta en manos de los municipios implicados, con apoyo en una financiación externa, que contara, como primera medida, con la confianza y la colaboración de las empresas públicas con grandes propiedades en la *Plaine*.

Cada ciudad es distinta de las demás y las posibilidades de regeneración que se presentan en las mismas no son menos diferentes entre sí. Por ello, si caben pocas posibilidades a la directa repetición de experiencias, es amplio, sin embargo, el campo que la regeneración urbana ha abierto para convertirse en sujeto directo del propio desarrollo de la ciudad, sin ahorrar oportunidades a la creación urbana.

Partiendo de la trascendencia del papel que el patrimonio urbano existente cumple en la ciudad -y en la sociedad- presente, la regeneración ofrece la posibilidad, o cumple con la necesidad, de implicar a la acción urbana con los problemas sociales propios de cuestiones urbanas candentes en una ciudad determinada.

En ello juega un papel determinante la calidad de la intervención, necesitada, en primer lugar, de procedimientos y métodos que requieren meticulosidad y eficacia, pero también de análisis y concepciones solventes, proporcionados y auténticamente respetuosos con el marco de valores en que aquélla se desenvuelve. No cabe duda que en ello se advierte la necesidad del planeamiento y el proyecto urbanos, con sus notables ventajas derivadas.

La confianza en la rentabilidad de la inversión pública no ha de ser menor que el empeño en catalizar la inversión privada, en la medida que la limitación de la primera convierte a la segunda en protagonista real de los procesos de regeneración de gran calado.

El futuro de la ciudad industrial europea se encuentra directamente asociado a la regeneración urbana en la medida que la consciencia de la importancia del patrimonio construido se ve ahora enriquecida con el reconocimiento de la trascendencia de la ciudad existente como patrimonio social ineludible.

Julio, 1997.