

00165  
2  
2j

**CENTROS HISTORICOS ITALIANOS**  
*Su Confrontación Con las Políticas Mexicanas*

**TESIS FINAL**

**MAESTRIA EN ARQUITECTURA**  
*( Docencia e Investigación )*

---

**FACULTAD DE ARQUITECTURA**

- *Autogobierno*

---

**PRESENTADA POR**

- *Arq. Alberto Cedeño Valdiviezo*

---

**ASESOR**

- *Arq. Raúl salas Espíndola*

---

1996

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

## CONTENIDO

*OBJETIVOS Y JUSTIFICACIONES.*

*INTRODUCCION GENERAL.*

### *PRIMERA PARTE : EL CASO DE ITALIA.*

*I.- ANTECEDENTES.*

- Origen y Evolución de las Ciudades Italianas.
- La Evolución del Debate sobre los Centros Históricos.
- Conclusiones.

*II.- EL PROBLEMA HOY EN DIA.*

- Desarrollo de la Ciudad Capitalista.
- Contexto de Referencia.
- Definición de Centro Histórico.
- Conclusiones.

*III.- OBJETIVOS DE UNA POLITICA PUBLICA DIRIGIDA  
A LA PROTECCION DEL DESARROLLO URBANO.*

*IV.- DIVERSOS CRITERIOS SOBRE LAS INTERVENCIONES.*

- 1.- El Método de la Conservación Integral.
- 2.- La Política de la Reutilización.
- 3.- La Política de la Recuperación como guía de los  
Procesos del Mercado.
- 4.- Conclusiones.

*V.- EL CASO DE BOLONIA.*

- Desarrollo del Plan.
- El Encuentro Político.
- Conclusiones.

*VI.- INSTRUMENTOS RECIENTES PARA INTERVENIR EN LOS CENTROS  
HISTORICOS.*

- 1.- Instrumentos
- 2.- Instrumentos Legislativos
  - Planeación Urbana y Renta del Suelo.
  - La Ley sobre La Casa.
  - La Ley 457/1978.
- 3.- Conclusiones.

VII.- *LOS CENTROS HISTORICOS EN OTROS PAISES.*

- a).- El Pésimo Ejemplo Francés.
- b).- Las Islas Peatonales de Viena y Copenhague.

*SEGUNDA PARTE : EL PROBLEMA EN MEXICO*

I.- *ANTECEDENTES.*

- Teorías Sobre las Ciudades Centrales.

II.- *POLITICAS PUBLICAS ITALIANAS Y POLITICAS PUBLICAS MEXICANAS.*

- 1.- Rechazo a la Expulsión de los Estratos Populares.
- 2.- Freno a la Especulación Inmobiliaria.
- 3.- Conservación y Valorización.

⇒ Programa de Renovación Habitacional Popular.

- a).- Descripción.
- b).- Análisis Crítico.

III.- *ANALISIS CRITICO SOBRE LOS INSTRUMENTOS LEGISLATIVOS MEXICANOS QUE SE REFIEREN-AL PATRIMONIO CULTURAL URBANO.*

- a).- Ley Federal sobre Monumentos y zonas arqueológicas, artísticas e Históricas.
- b).- Reglamento de la Ley Federal.
- c).- Ley General de Asentamientos Humanos.
- d).- Decreto por el que se declara una zona de monumentos históricos denominado Centro Histórico de la Ciudad de México.
- e).- Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (1987-1988) y programas parciales de desarrollo urbano delegacionales.
- f).- Plan Nacional de Desarrollo (1989-1994).  
Conclusiones.

IV.- *FORMULACION DE UNA PROPUESTA.*

- a).- Empleo
- b).- Población.
- c).- Marinación
  - \* Lectura de la Información.
  - \* Propuesta.

V.- *IMPLEMENTACION.*

VI.- *CONCLUSIONES GENERALES.*

- *ANEXOS.*
- *CITAS BIBLIOGRAFICAS.*
- *BIBLIOGRAFIA CITADA.*
- *BIBLIOGRAFIA DE CONSULTA.*

### OBJETIVOS Y JUSTIFICACION.

Italia, el *Pais-Museo*, donde se han originado la mayoría de los estilos arquitectónicos más importantes desde que los Etruscos aparecieron por esas tierras. Siglos y siglos de arte e historia que finalmente se han traducido en una sociedad que se origina en los miles de asentamientos históricos - cerca de 20 mil -, que ha aprendido a amar y respetar, y a partir de los cuales construye sus ciudades modernas. Esta dualidad entre lo antiguo y lo moderno es, a mi manera de ver, lo que caracteriza al italiano actual, permitiendo a muchos de sus arquitectos mezclar, de manera brillante, lo nuevo y lo antiguo, y a sus grandes críticos de arte, el poder imponer un juicio de valor universal sobre lo que ellos consideran vale o no. Finalmente, la fortaleza de una sociedad o país reside en su pasado, en su tradición, en el valor y fuerza que dé a su herencia cultural.

Pero Italia es un país capitalista, y sus ciudades han tenido que sufrir los riesgos y males que las ciudades capitalistas de otros países padecen, como son : La Especulación Inmobiliaria, Problemas de Tráfico, Crecimiento, Congestión, Contaminación, Escasez de Vivienda, etc.

Es entre estos dos aspectos que se ha manejado el problema de los Centros Históricos Italianos: Por una parte el aspecto cultural y por la otra el político, como un enfrentamiento de fuerzas sociales; se puede incluso hablar de una real lucha de clases.

Esta interesante dualidad con la que se presenta el problema de los Centros Históricos Italianos, es decir, Cultura-Política, se ha traducido en novedosos e interesantes instrumentos legislativos y métodos de intervención que buscan satisfacer ambos aspectos de esta problemática.

Las preguntas obligadas son: ¿Cómo se presenta la situación en México?; ¿Qué perspectivas se vislumbran a futuro?; ¿Es posible sacar provecho de la experiencia italiana?. Aún cuando sabemos que en un país en crisis económica los problemas culturales pasan a un segundo término, y que la maduración política mexicana todavía no es suficiente como para poder usar ventajosamente la democracia. Sin embargo, la especulación inmobiliaria está presente, cada vez más destructora, para la cual no existe la cultura intocable ni nada que se le parezca, y si no se buscan urgentemente mecanismos para frenarla, nuestro país perderá mucho del patrimonio cultural urbano que aún conserva.

A manera de introducción, diremos que es conveniente considerar la definición usual de algunos términos que usaremos frecuentemente durante el desarrollo de esta obra, a fin de facilitarle al lector su comprensión.

**SALVAGUARDA.**- “ Cualquier procedimiento conservativo que no implique la intervención directa sobre la obra ” (1)

**RESTAURACION.**- “ Cualquier intervención dirigida a mantener en funcionamiento, a facilitar la lectura y a transmitir integralmente al futuro, las obras de arte y objetos como centros históricos, colecciones artísticas, mobiliario conservado en su disposición original, jardines y parques de particular importancia, así como restos antiguos de investigaciones terrestres y subacuáticas ” (2) “ La restauración es un proceso que debe mantener carácter excepcional. Su fin es el de conservar y revelar valores formales e históricos del monumento, y se basa en el respeto del contenido antiguo y de la documentación auténtica. La restauración deberá detenerse donde comienza la hipótesis : cualquier trabajo de complementación , reconocido como indispensable por razones estéticas y teóricas, debe distinguirse del proyecto

arquitectónico y deberá llevar la marca de nuestra época. La restauración irá siempre precedida y acompañada de un estudio arqueológico e histórico” (3)

**MONUMENTO HISTORICO.-** Es “ La creación arquitectónica individual, así como el ambiente urbano o paisajístico que constituya el testimonio de una civilización en particular, de una evolución importante o de un suceso histórico. Esta definición no solo es aplicable a las grandes obras, sino a las obras modestas que con el tiempo hayan adquiridoun significado cultural ”. (4)

**PATRIMONIO CULTURAL.-** Son “ Las obras monumentales de los pueblos que portan un mensaje espiritual del pasado y que representan en el momento actual, el testimonio vivo de sus tradiciones seculares. ” (4)

**ANASTILOSIS.-** “Recomposición de los elementos originarios encontrados . ” (5)

**PATRIMONIO CULTURAL URBANO.-** “ Estructura urbana originaria, conjuntamente con las actividades humanas, sus relaciones, hechos y caracteres del ambiente, en su realidad actual, como resultado de una sedimentación y estratificación en el tiempo. ” (6)

**RENOVACION URBANA.-** Instrumento ideológico (7) que consiste en un “ proceso de transformación de áreas degradadas en zonas de lujo. ” (8), esto bajo el pretexto de su saneamiento.

**CONSERVACION.-** Es el acto consciente de cada grupo civil de someterse a las leyes de tutela del Estado, en el entendido que cada acción origina la necesidad de



transmitir a aquellos que vendrán, el Patrimonio Cultural recibido en " custodia " de aquellos que los han precedido. (9)

## INTRODUCCION GENERAL

En los últimos años, el estudio del desarrollo urbano en México se ha ocupado del análisis de problemas como la industrialización, la carestía de la vivienda, la renta del suelo urbano y más recientemente, de la protección ecológica y del medio ambiente. Sin embargo, poco se ha avanzado en la problemática que representa la conservación y reutilización adecuada de las zonas históricas y del medio urbano que las conforma. Este problema ha sido dejado en manos de los restauradores ( en el mejor de los casos ), para los cuales la preocupación principal radica en la protección del inmueble histórico-artístico (monumento ), y en la de algunas zonas monumentales, dicha preocupación se encuentra expresada en la Carta de Venecia y la recoge nuestra Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas de 1972.

En nuestro país es inexplicable el abandono del que ha sido objeto el patrimonio cultural urbano y la relativa protección que le otorga la antes citada Ley Federal de 1972, dejándolo a merced de presiones que buscan especular con la renta del suelo urbano, esto mediante operaciones de demolición y sustitución de tales inmuebles por una arquitectura de dudoso valor, que normalmente hace caso omiso de la tipología de la arquitectura circundante.

Además, esto sucede hoy en día, cuando en los países europeos desarrollados surge un renovado interés por los centros históricos, interés que es producto, entre otras cosas, de que se estime que “ el medio urbano y arquitectónico actual es de menor valor que el que nos precede en la Historia; que el diseño moderno no ha creado espacios arquitectónicos y urbanos de calidad, consistencia, utilidad y adaptación al comportamiento social de la arquitectura y diseño urbano de otras épocas. ” (10)

Esta preocupación es notoria en las universidades, colegios y el medio profesional dedicados a la arquitectura y el diseño. “Hasta antes de la Revolución Industrial, las

ciudades se desarrollaban armónicamente, asimilaban con el paso del tiempo los distintos estilos arquitectónicos; es decir, se creaba una arquitectura *nacida para durar*. Pero a partir de la Revolución Industrial surgen las construcciones destinadas, ya desde su inicio, a ser demolidas y sustituidas luego de haber sido amortizadas económicamente, por lo que resulta erróneo pensar que las primeras pueden ser eliminadas o alteradas para dar lugar a las segundas.” (11)

Esta crisis de la ciudad moderna ha llevado a que se desarrollen en Europa nuevas rutas arquitectónicas por una parte, y a que considere a los centros históricos como los ambientes más humanos de la ciudad, y por tanto, a que la burguesía europea se interese nuevamente por instalar su residencia y su sitio de trabajo en estos lugares, provocando con esto nuevos problemas.

En México, las crisis económicas han hecho todavía más crítico el problema tradicional de la conservación, pues debido a los recortes presupuestales cada vez mayores, la Administración Pública ha tenido que hacer, por tanto, una selección cada vez más rigurosa de los inmuebles que restaura, convirtiéndose gradualmente en un inspector más que en un verdadero promotor de la política de conservación. Esto lógicamente favorece al capital privado que, sin competencia, participa cada vez más en la adquisición de inmuebles “monumentos”, esperando el momento adecuado para arreglarlos y ponerlos a la venta, o bien alquilarlos, dependiendo de los usos en los que puedan ser más rentables

Esta falta de recursos económicos, unido a la obsolescencia de la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas de 1972, y de las Cartas Internacionales, provoca un evidente atraso de México en lo que a protección del patrimonio cultural urbano se refiere, que continúa manejando a éste como una parte del problema cultural, en vez de incluirlo dentro de un problema prioritario como es el

e la vivienda. Sabemos que para un país en crisis la cultura siempre será un asunto secundario.

En vista del carácter histórico de las ciudades italianas, y del avance teórico y práctico que los italianos han logrado en los últimos años, en lo que a la protección del patrimonio cultural urbano se refiere, consideramos importante hacer primeramente un análisis del modelo italiano para, posteriormente, compararlo con el modelo nacional, buscando teorizar sobre el comportamiento futuro del capital privado mexicano en relación con nuestras zonas históricas.

### 1.- ANTECEDENTES

- Origen y Evolución de las Ciudades Italianas.

Para tener una idea clara sobre el valor y problemas de los Centros Históricos italianos sobre su situación actual y sobre los factores que los han determinado, es conveniente recorrer el camino de la evolución de la ciudad italiana, de su economía, de su sociedad y de la estructura territorial que la ha originado a través de los siglos.

Muchas ciudades italianas fundadas entre los siglos XI y el XIII tienen origen Romano o Prerromano. El núcleo inicial fue la villa tomada bajo la protección del *castrum* o campamento militar. “ Los campamentos militares griegos eran casi siempre de forma circular ( para evitar las esquinas consideradas vulnerables ) , carentes de una estructura interna modular ” (12). Rectangulares fueron los Romanos, con una puerta por lado y calles perpendiculares. Es Romana la planta reticular de centros históricos, como Turín, que han quedado sólidamente anclados a su estructura antigua hasta el Siglo XIX. (Anexo 1)

Las invasiones bárbaras de los siglos IV y V provocaron el abandono de los centros habitados y la formación de pequeños núcleos en lugares inaccesibles. Los monasterios aislados se multiplican entre los siglos VI y el IX con la consecuente creación de poblaciones agrícolas a su alrededor, de cuya producción subsistían. (13)

En el proceso de desarrollo posterior al año 1000, fue fundamental la contribución de las comunidades religiosas que promovieron la reconstrucción de puentes y caminos y el suministro de agua. “ La ciudad medieval italiana fue un modelo insuperado por su estructura ideada en función del hombre, por la riqueza arquitectónica y artística, por su uso como organismo social y cultural ”. (14)

El resurgimiento del comercio fue el factor que alteró profundamente el carácter de las ciudades y burgos, ya que muchos de estos se convirtieron en lugares de tránsito y estancia para los mercaderes y sus mercancías. Se observan los primeros síntomas de su influencia durante la segunda mitad del siglo X. "Así nacieron, al lado de las ciudades eclesiásticas o de las fortalezas feudales, aglomeraciones mercantiles cuyos habitantes se dedicaban a un género de vida en perfecto contraste con la que llevaban los hombres del interior del recinto".(15).

Pero debemos preguntarnos ¿ Qué formas y estructuras tenían las ciudades medievales ? Si eran de origen romano, la ciudad tomaba regularmente la planta militar antigua (Turín). " Si eran de reciente fundación, la ciudad se organizaba generalmente alrededor de un apoyo ( iglesia, abadía, castillo ), con las viviendas dispuestas en forma de corona, cono o pirámide" ( Pietrasanta ). (Anexo 2) Modelos más simples eran aquellos en forma de cinta, aún hoy palpable en numerosos núcleos históricos rurales de dimensiones modestas que se desarrollan sobre dos calles paralelas, (San Damiano d'Asti y Castelfranco d'Emilia, Carmagnola) (16) . ( Anexo 3 )

Las exigencias de defensa de las costas, hacían que en estos casos prevaleciera el burgo sobre las rocas más altas ( costa poniente de Liguria ). A partir del siglo IX se multiplicaron los centros costeros con las viviendas en hilera sobre la playa o con un empalizado sobre el agua, funcionando como muralla defensiva ( Portovenere ).

El urbanismo medieval era orgánico y para nada producto de la casualidad, ya que se adaptaba permanentemente a las exigencias de la comunidad. La ciudad adoptaba las circunstancias del terreno, las calles seguían el relieve natural, las plazas no necesitaban ni de excavaciones, ni de nivelaciones. Al mismo tiempo, la arquitectura

era rigurosamente armonizada. Un ejemplo es Siena, donde la inclinación de la plaza es natural, y donde todas las ventanas que daban a ésta, debían ser del mismo tipo.

Durante el Renacimiento, la ciudad acaparó los poderes políticos, económicos y culturales. La contradicción entre ciudad y campo aumentó. Se acentuó la división de clases: nobles, burgueses y proletarios. Al régimen comunal, le sucede aquél de la oligarquía. La ciudad se convierte en el lugar natural de residencia, de cultura y de actividades económicas separadas." El diseño urbano no se adaptó más al hombre ni al suelo, sino a los caprichos de la clase dominante, exaltando la perspectiva, la simetría de los espacios y edificios pertenecientes a esta misma clase: palacios, castillos, catedrales, calles destinadas a grandes procesiones o teatros. "(17)

Con el nacimiento del contraste entre clases sociales, surge un urbanismo cuya función es de defensa, como son las calles derechas y amplias por las cuales pudieran circular fácilmente los ejércitos.

Las *Ciudades del Príncipe* construidas sobre una estructura preexistente, en un tejido económico y cultural bien definido y diseñadas por capricho o diversión, adquirieron rápidamente la importancia de grandes centros políticos, sede de intelectuales y artistas, como fue el caso de Urbino, Ferrara y Mantua. (Anexo 4)

Entre los años 1500 y 1700, se tuvo en toda Europa una nueva evolución de la ciudad y de la vida urbana, con el nacimiento de una nueva economía, la del capitalismo mercantil. Habían cambiado también las estructuras políticas, prevalecía el despotismo centralizado y la oligarquía. " En aquellos siglos, el aumento de la población, la difusión de las industrias en las regiones más ricas ( tejidos, seda, metalúrgica ,en Milán; cuero en Milán y Florencia; astilleros en Venecia y Génova ), tuvo efectos

desequilibradores sobre el territorio” (18) . ( Nápoles alcanza la cifra de 270mil habitantes, contra 30mil de Turín y 60-70mil de Roma).

El nuevo sistema político produce un nuevo modelo de vida. Las bases económicas y morales de la ciudad medieval se terminaron. La ciudad no era más una empresa común para el bienestar de los ciudadanos, sino un centro de poder. El urbanismo ya no se adaptaba a las necesidades del hombre o a las circunstancias del terreno, sino que buscaba el esplendor, el monumentalismo escenográfico, el máximo provecho del suelo y viviendas. Mientras los capitales eran empleados en las zonas de expansión para crear nuevas fuentes de renta inmobiliaria, en las zonas antiguas era descuidado el mantenimiento, porque el aumento de la renta, provocado por la aglomeración, compensaba la degradación estructural e higiénica del patrimonio urbano.

El urbanismo del Papa Sixto V abrió el nuevo ciclo de las grandes intervenciones barrocas en el siglo XVII. Con el Plan de Sixto V, Roma tomó el aspecto definitivo de Capital. Este plan tuvo como característica la especulación inmobiliaria apoyada por el Papa: su misma familia lotizó los terrenos sobre el Esquilino, y construyeron casas y comercios para alquilar en la zona de Santa María Maggiore. El Papa concedió privilegios y exenciones a quien construía a lo largo de las nuevas avenidas, “ convertidas en lotizaciones con el consecuente enriquecimiento de los protagonistas, mientras que los barrios antiguos y aquéllos “ populares ” eran marginados y descuidados ” (19).

Es en los siglos XVII y XVIII cuando sobreviene el desfásamiento de la ciudad italiana, bajo operaciones espléndidas que ocultaban en realidad grandes operaciones inmobiliarias similares a aquellas de nuestros días. Un claro ejemplo es la “ Strada Nuova ” de Génova, hoy “ Vía Garibaldi ”, donde por iniciativa de algunas familias, se crearon nuevos y suntuosos barrios para privilegiados, donde además fue claro el



apoyo de la Administración Pública, que permitió que en la Génova antigua , las viviendas se convirtieran en tugurios a fin de obtener el máximo provecho.

Es después de la Revolución Francesa, al inicio del siglo XIX cuando comienzan en Francia las demoliciones urbanísticas ( como continuación de las demoliciones arquitectónicas ), para abrir calles y plazas y dar dar lugar a la construcción de nuevos edificios públicos. Durante la época de Napoleón, entre 1802 y 1810, fue demolido el Chatelet, típico ejemplo de arquitectura militar del Medioevo que se encontraba en el punto más central de París. Quatremère de Quincy lo consideraba antiestético porque esa “ construcción gotica ofendía el gusto clásico ”, y porque otros lo consideraban como una antigüedad de mal gusto y un triste monumento gótico, localizado en el punto más central de París, y, como tal, estorbaba. (20)

La crisis de las ciudades italianas, iniciada en el Renacimiento y madurada en la época Barroca, se manifiesta en el siglo XIX, señalando el nacimiento de los centros históricos como núcleos decadentes al interior de organismos en expansión tipo mancha de aceite, después de derribar la muralla circundante, hecho de valor emblemático. El XIX es el siglo de las grandes especulaciones, de la llegada de los grandes “ inmobiliarios ”. Los asentamientos industriales y comerciales y exigencias del tráfico, modificaron la estructura de los viejos centros urbanos de manera brutal. Los arquitectos e ingenieros acentuaron su especulación , ocupándose de los edificios de manera aislada y no preocupándose de las funciones del territorio.

Nace así la “ Ciudad Post Liberal ”, fruto de acuerdos precisos entre el poder público y la propiedad privada. Según el censo de 1861, Nápoles tiene 483,358 hab., Milán 257,294, Génova 242,944, Palermo 199,896 y Roma 194,597 habitantes, lo que nos muestra la explosión demográfica alcanzada por estos centros urbanos. La

población urbana ya representa el 19%, y para 1901 representará el 28% (21) . La red ferroviaria alcanza los 12,260 kms. en 1890 y los 140,650 kms. en 1905.

Como denominador común de los planes reguladores, tenemos el pretexto del reordenamiento, de la vialidad, del mejoramiento de las condiciones higiénicas, de la "valorización" de los monumentos. Grandes demoliciones, vialidades arboladas útiles para los fáciles movimientos de tropas en caso de insurrección, barrios palaciegos y grandes fachadas son las características de esta época.

El tercer "saqueo de Roma", ( después de aquél de los vándalos y de Carlos V ) tiene su origen en 1870. Roma, capital del reino de Italia, ve acelerar su crecimiento imprevista y rápidamente . El interés de las sociedades inmobiliarias se concentra no sólo en las zonas de expansión, sino también en la sustitución de las construcciones en el Centro Histórico, llevadas a cabo en gran parte mediante grandes demoliciones previstas por los planes reguladores de 1873 y de 1883. "La operación pasó ileso porque la amplia destrucción de los ambientes históricos regularmente no incluyó a los edificios individuales considerados monumentos, adecuando más bien, los nuevos trazos urbanos a su conservación, como fue el caso de Corso Vittorio en Roma"(22) (Anexo 5) . La reconstrucción de los edificios, a lo largo de la arteria nueva, agravaron las condiciones higiénicas de las zonas que quedaron detrás.

En Nápoles, la operación de demolición es favorecida por una epidemia de cólera. La Ley especial Nº 2892 del 15 de enero de 1885, favoreció la adquisición de amplias áreas centrales degradadas, caracterizadas por viviendas modestas, contando para esto, con créditos financieros para su sustitución por palacetes. Las razones higiénicas fueron en éste, como en otros casos, la justificación para destruir ambientes y alejar a las clases menos pudientes del centro.

No obstante, surgieron y se consolidaron en Europa, ( y especialmente en Inglaterra) movimientos que buscaban un nuevo urbanismo, esto como consecuencia de las protestas contra la deshumanización de la ciudad industrial . En Italia no tuvieron eco tales iniciativas , incluso cuando de otros países se denunciaba el vandalismo llevado a cabo en contra de las ciudades italianas. Tal actitud continuó hasta la terminación del periodo fascista.

- La Evolución del Debate Sobre los Centros Históricos.

Recorriendo la historia de la salvaguarda de los centros históricos en este último siglo, se advierte inminentemente la abstracción en sus ideas que ha caracterizado a las diversas posiciones de la cultura arquitectónica respecto a aquella de los verdaderos promotores. En particular, se puede afirmar que la cultura ha entendido con notable retraso las acciones que motivan a los segundos, es decir, a los promotores económicos, quedando por mucho tiempo a nivel de una disputa académica sobre *la belleza*, sobre *los valores formales*, sobre *relaciones con los estilos*, etc., cuando en realidad la finalidad del juego debía buscarse en motivaciones ligadas a la renta del suelo.

Como primera parte a la cual debemos hacer referencia, es aquella del monumento aislado de su contexto, que hasta finales del siglo XIX fue prácticamente olvidado, (no así como *valor de uso* por los materiales de construcción que se podían reutilizar ). Es la cultura romántica que lo hace suyo, salvándolo de posteriores destrucciones, valorizándolo, más que nada como documento histórico y de inspiración que de él emana . ( Es por esto que hasta ya entrado el siglo pasado, la salvaguarda es llevada a cabo por literatos y pintores, más que por arquitectos ) .

El inglés John Ruskin ( 1819-1900 ) fue el principal opositor de las ideas de Viollet-Le-Duc. Sociólogo, escritor, y crítico de arte de gran sensibilidad, sostiene que la obra de arte, y por tanto el monumento, es una creación que pertenece únicamente a su creador. Podemos gozarla, contemplar su decadencia, admirar su ruina, pero no tenemos el derecho de tocarla porque no nos pertenece. Cualquier intervención sobre ella es arbitraria y contraria a su esencia. Como cualquier criatura, el monumento tiene su vida completa en el nacimiento, crecimiento, maduración, vejez y muerte. En su ruina existe una dignidad y en su aspecto pintoresco un valor de arte. Más bien es en la ruina que la arquitectura mejor se aproxima a las obras de la naturaleza.

Es en este periodo que surge Viollet-Le-Duc ( 1814-1879 ), máximo tratadista de la arquitectura francesa de su siglo, con el cual nacen las teorías sobre la restauración. Arquitecto, historiador, diseñador finísimo, escritor óptimo, y profundo conocedor de las técnicas constructivas y del uso de los materiales en diversos periodos estilísticos, contribuyó a salvar un gran número de monumentos franceses y a difundir en Europa, con sus escritos, una actitud abierta a la conservación de los mismos, aunque sus ideas sobre la restauración "in stile", en la cual se podían completar monumentos inconclusos, ocasionó por parte de sus seguidores, arbitrarias intervenciones.

El italiano Camilo Boito (1836-1914) sostiene que, " una cosa es conservar y otra restaurar, más bien, continuamente una cosa es contraria a la otra ", en una palabra, se desea conservar, no restaurar. Camilo Boito fue la principal figura del último cuarto del siglo XIX en el campo de la historia de la arquitectura. Fue el primero en elaborar una serie de normas que se convirtieron en la primera " Carta de Restauración ".

Con el desarrollo urbano, consecuencia de la Revolución Industrial, comienzan a llevarse a cabo, en la segunda mitad del siglo pasado, profundas transformaciones de la ciudad. En primer lugar por el rompimiento entre los centros dotados de un rápido

desarrollo (existentes o nuevos ) y aquellos que en cambio, se quedan fuera de las zonas de inversión productiva . Esta nueva situación, unida a profundas modificaciones políticas, llevarán al nuevo estado italiano a la expedición , en 1865, de una ley que está fundamentalmente dirigida a la expropiación para la " utilidad pública " y que preveía, en su interior, algunos artículos para reglamentar el desarrollo de la ciudad mediante planes reguladores para comunidades superiores a 10,000 habitantes, y planes de ampliación para comunidades que estuviesen expuestas a procesos de crecimiento. (23) Características de este periodo son las grandes operaciones inmobiliarias llevadas a cabo en los centros históricos de Roma y Nápoles.

En Roma la apertura de nuevas avenidas, como Corso Vittorio Emanuele, Via del Tritone, Piazza Venezia-Colosseo, etc., favorecieron la especulación inmobiliaria. Los beneficiarios fueron la aristocracia romana, los religiosos católicos, y los capitalistas del norte de Italia y del exterior, que habían adquirido terrenos agrícolas baratísimos, y ahora podían venderlos ganando muchas veces su inversión.

A raíz de la epidemia de cólera en Nápoles, se impuso el principio del saneamiento higiénico, y bajo este pretexto, una ley especial destinó una buena suma a la construcción del "Rettifilo", gran avenida, así como a otras importantes demoliciones. Como producto de esto se quedaron sin casa 30mil napolitanos, además de que la ciudad quedó subdividida en zonas para cada clase social.

Contra la indiscriminada destrucción, que bajo el pretexto de las exigencias higiénicas que se estaba llevando a cabo en toda Europa, y aportando una noble contribución al estudio de la relación entre edificio monumental y los ambientes en los cuales se encuentran, Camilo Sitte ( 1842-1903) publicaba en 1890 " *El Arte de Construir las Ciudades* " . En el ámbito del positivismo, los estudios de Sitte representan una decidida fractura con la anterior visión romántica. A través de un examen analítico de

la ciudad antigua, en sus notables relaciones volumétricas y ambientales, Sitte propone un nuevo modo de construir y de vivir, en oposición a la forma de hacerlo de la época. Pero sobre todo, hace entender que los monumentos son un todo con el ambiente que los circunda y del cual, a menudo, contienen las mismas características formales.

Como consecuencia directa del terreno preparado por Sitte, en 1913 aparece en Italia un primer ensayo de Gustavo Giovannoni (1873-1947), cuyo título "*Ciudades Viejas y Construcciones Nuevas*", será el mismo del volumen que en 1931 recogerá toda su teoría. Por primera vez, el objetivo se amplía y se mueve del monumento aislado a una visión referida al entero complejo histórico-ambiental. En particular, Giovannoni introduce en el debate dos argumentos que hasta entonces eran extraños: el problema del valor económico de las zonas centrales y aquél de la relación urbana entre ciudades viejas y sus modernas aplicaciones. Sobre este segundo punto, Giovannoni no se plantea el problema de la integración, o sea, de la continuidad histórica del crecimiento de la ciudad, separando netamente los dos organismos de la misma (lo *viejo* y lo *nuevo*). Sin embargo, él defiende el método del "clareo" edilicio y demográfico, consistente en la demolición de viviendas para crear en su lugar una plaza o jardín, concepto que representa el talón de Aquiles de su teoría, ya que dio la pauta para que constructores, arquitectos y demolidores sin escrúpulos en general, en nombre de Giovannoni, hayan transformado y destruido muchas ciudades históricas.

Con el ascenso y consolidación del fascismo en Italia, no hubo lugar para la aplicación de las teorías de Giovannoni. Mientras en Praga en 1935, el Congreso Internacional de la Vivienda dedicado a la supresión de los barrios miserables y de las viviendas insalubres, reafirma internacionalmente el pensamiento de Giovannoni, en Italia impera el culto a la romanidad imperial con la nueva filosofía de dejar a la arquitectura reciente sobreponerse a las anteriores eras "decadentes". Como premio a la romanidad, y para aislar los restos de monumentos imperiales, son destruidos

testimonios de siglos de arte y de historia, del medievo al siglo XVIII, sacrificando para ésto, la vivienda de miles de familias.

La guerra mundial y la postguerra con su destrucción y los problemas de la reconstrucción hacen pasar a un segundo término el problema de los centros históricos, o en el mejor de los casos, se detienen las iniciativas culturales en el constante esfuerzo de crear teorías y propuestas de intervención que puedan parar eficazmente a los especuladores. Las únicas y raras propuestas se refieren al modo de intervenir en los viejos centros parcialmente demolidos por los eventos bélicos. Es importante mencionar el caso de Varsovia, Polonia que fue destruida por la guerra, pero que sin embargo, de la que se guardaba un excelente archivo documental que permitió reconstruir totalmente el Centro Histórico. Este tipo de restauración ha sido motivo de grandes debates. Se elogia la preferencia del bienestar y la memoria social sobre la especulación que hubiera deseado construir una nueva ciudad. Se critica que sin embargo, ésto llevó a un efecto formal del ambiente urbano, es decir, a un fachadismo y a una falta de verdad arquitectónica.

Después de la guerra, muchas de las ciudades italianas quedaron en condiciones desastrosas. Se destruyeron 425,000 habitaciones en Génova, 135,000 en Milán, 101,791 en Nápoles, 100,000 en Turín, 100,000 en Palermo, etc. Desafortunadamente, el Estado Italiano, en vez de llevar a cabo una reconstrucción planeada, hizo prevalecer el criterio de una reconstrucción frenética, sin algún estudio preliminar, y sin la posibilidad de dotar a los barrios antiguos de servicios. " La reconstrucción dejó de lado las zonas que en aquellos años tenían poco valor del suelo, creando verdaderas islas de ruina y de casas peligrosas, rápidamente transformadas en viviendas precarias para inmigrantes " (24). A ésto habría que agregar que el modelo de desarrollo adoptado por el capitalismo italiano ha hecho que la economía industrial orientada hacia los mercados exteriores, productora por lo tanto de manufacturas capaces de competir con éxito en los términos de calidad y precio, dé

prioridad a la infraestructura y a los servicios públicos. Surgen grandes desequilibrios entre el norte y el sur, y entre la ciudad y el campo.

En 1952, sucede un hecho nuevo que decreta el fin de las grandes transformaciones y de las descaradas demoliciones en los centros históricos italianos. Un proyecto en Roma que contemplaba la destrucción de avenidas tradicionales, prevista por el plan regulador, no es llevada a cabo, por la firme y decidida oposición de arquitectos, literatos, hombres de cultura. Por primera vez, la especulación es expuesta clara y públicamente de frente a sus crímenes, y es derrotada.

Desde este momento, reducidas las demoliciones, se inicia un amplio y cerrado debate cultural que continuará hasta nuestros días. Uno de los principales temas que es abordado ( Ludovico Quaroni, Giulio C. Argan ), es aquél de la relación de los centros históricos con el ambiente social que los caracteriza. Pero inmediatamente después, a partir de 1955, el debate se concentra sólo sobre un argumento: ¿Cómo intervenir en los centros históricos?, y más particularmente si ¿ existe para la arquitectura moderna la posibilidad de insertarse en la antigua?. Es entonces que resurge la vieja disputa sobre la "forma", la "belleza", el "estilo" y la "ambientación", que apasiona a vastas y heterogéneas fuerzas culturales (Rogers, Brandi, Pane, Cederna, Musatti, Piccinato, Bonelli, Dorfles, Zevi, etc. ) pero sin dar, sin embargo, un paso adelante en la solución del problema (25).

Es en 1956, con Leonardo Benévolo, que el debate comienza a dirigirse hacia los problemas económicos y funcionales de los barrios históricos, y su relación con todas las partes del organismo urbano. La disputa entre "conservadores" e "innovadores" pierde fuerza, mientras en Roma es fundada la asociación " Italia Nostra " para la defensa del patrimonio artístico y cultural, signo evidente de que el problema comenzaba a difundirse entre estratos más amplios de la población.



Los años 1956 y 1957, son de los más fecundos por la puesta a punto de temas culturales. Numerosos congresos nacionales e internacionales confrontan a los estudiosos italianos con los de otras naciones, y siempre más se consolida la idea de que los problemas de los centros históricos sólo podrán solucionarse a escala de la entera planeación comunal (municipal).

Los sesenta ven comprometidas a las fuerzas culturales sobre dos aspectos paralelos : el primero está representado por la búsqueda de metodologías para la aplicación práctica de las propuestas hechas en los debates; el segundo, por la búsqueda de instrumentos que lleven a la práctica las intervenciones. En lo concerniente a la verificación de nuevas teorías urbanísticas sobre la salvaguarda de los centros históricos, hubo, en los años sesentas, iniciativas prometedoras de proyectos de intervención sobre algunas comunidades : S. Gimignano; Palermo; Génova; Asís; Gubbio; Ancona; Perugia; Ferrara, etc. Casi ninguno se realiza por carencia de instrumentación legislativa idónea. Sobre el segundo aspecto, los resultados de los últimos años son alentadores, en especial después de la Ley No 457 de 1978.

Los planes reguladores que en ese tiempo fueron adoptados, en ausencia de una ley especial, no logran poner en marcha soluciones practicables para el saneamiento de los centros históricos. Como en el caso del Plan Regulador General de Roma (1962) éstos se limitan a poner límites más o menos rígidos (o al menos considerados así) sobre vastas zonas urbanas enviando cada propuesta operativa a la redacción de un futuro y fantasmagórico “ *Plan Cuadro para el Centro Histórico* ”.\* De hecho, ningún límite logrará jamás proteger zonas expuestas a crecientes intereses económicos. En tales casos se echa a andar una operación más fraudulenta y silenciosa que la desocupación: la restauración con cambio de destino ( de residencia a uso terciario, o cuando menos, a cambio de clase social ).<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> \* Nota: La función esencial del Plan Cuadro es la de profundizar las disposiciones del Plan Regulador General, a fin de garantizar que en la fase siguiente, es decir, el Plan Particularizado, sean claras las indicaciones.

En pocos años, miles de personas han sido obligadas a dejar el centro urbano bajo el acoso de los intereses económicos emergentes.

En septiembre de 1970, un nuevo evento mueve las aguas tranquilas en las cuales se encontraban los debates sobre el saneamiento de los centros históricos: el seminario promovido por la ANCSA ( Asociación Nacional Para Los Centros Históricos Artísticos) en Gubbio. Mientras “ Italia Nostra ”, surgida como una asociación promovida por una elite cultural ( para la protección del patrimonio histórico paisajístico - ambiental en general ), tendía con el tiempo a ampliar su base considerablemente y a manifestar su influencia en la administración pública, apoyada para esto en el peso de una mayor y relevante participación popular, la ANCSA nació con presupuesto diverso, no sólo por el objetivo ( limitado a los centros históricos- artísticos ), sino por la composición de su base asociativa, que reúne la colaboración de arquitectos ( historiadores y proyectistas) y administradores públicos a nivel comunal, regional, etc.

En el seminario de Gubbio surgen dos líneas de trabajo : la primera ve la solución de los problemas del centro histórico, buscando el equilibrio entre sitios habitados agredidos por el desarrollo y sitios abandonados (esto dentro de las alternativas de la programación económica y de la planificación territorial a escala nacional y regional ). La segunda retoma el problema de la vivienda de los centros históricos en el ámbito de un problema más amplio, es decir, el problema de la vivienda en general, del cual, aquéllas ubicadas en los centros antiguos son un caso particular que no puede ser afrontado globalmente.

Como producto del seminario de Gubbio, surge una “ Carta ” que afirma la necesidad de extender la tutela ambiental a toda la ciudad antigua, tanto por motivos culturales como técnicos, la urgencia de un reconocimiento y clasificación de los centros

históricos, y la adhesión a la filosofía del saneamiento conservador opuesto a las renovaciones urbanas. De aquí el rechazo a la demolición de edificios de carácter ambiental, la exclusión del restablecimiento mimético (como se hacía en Polonia) , y de los nuevos asentamientos (hecho que por aquel entonces sonaba patético) , es decir, la conservación entendida exclusivamente como saneamiento estático y como eliminación de los añadidos recientes, como recomposición de las unidades inmobiliarias y como recalificación higiénica. Esto significa un gran contraste entre realidad e intenciones, ya que no se comprende todavía que debido a los desequilibrios del desarrollo económico y territorial del país, no es posible basarse en una homogeneidad del problema de los centros históricos.

- Conclusiones.

Seguir la historia de las ciudades italianas es seguir la evolución de la ciudad capitalista en general. Tal vez en ningún otro país se da este ejemplo tan claro , lo que nos permite hacer un verdadero estudio con ejemplos reales sobre cada tipo de estructura urbana.

Al recorrer esta historia nos hemos podido dar cuenta de cuales han sido los promotores de la transformación de las ciudades de acuerdo a cada época, es decir, la nobleza en la ciudad medioeval, la burguesía en la época renacentista, el clero durante el barroco, cuando se inició el ciclo de las grandes operaciones inmobiliarias y por tanto el surgimiento del capital inmobiliario tal y como hoy lo conocemos, y que tendría en el siglo XIX su máximo esplendor, sobre todo en ciudades como Roma y Nápoles.

Es precisamente esta rapiña en contra de los monumentos en el siglo XIX, lo que origina la preocupación por su protección. Viollet Le-Duc, John Ruskin y Camilo Boito sucesivamente, aparecen como los principales defensores de éstos.

La Revolución Industrial viene a ocasionar el definitivo rompimiento entre Centro Antiguo, y Nueva Ciudad Industrial, con el consecuente decaimiento de las áreas centrales. Es precisamente ante esta situación que Camilo Site publica en 1890 " El Arte de Construir las Ciudades " que es realmente la primera obra en la que se expresa una preocupación por preservar las ciudades antiguas, proponiendo para esto un modo de vivir acorde a estos ambientes. En toda la primera mitad del siglo XX, será Gustavo Giovannoni la figura que destacará sobre la protección de los Centros Históricos, proponiendo para esto una verdadera teoría que se plasmara en la " Carta de Atenas " (1931 ) y en la " Carta del Restauro Italiano " (1931 ). En 1970, con la " Carta de Gubbio ", se busca integrar a los centros históricos dentro de la política de la vivienda, además de extender la tutela a toda la ciudad antigua.

## II.-EI.- EL PROBLEMA DE HOY

Desde los años setenta ha habido un renovado interés por el problema de los centros históricos. Las causas de esto se podrían desglosar de la manera siguiente : (26)

1. Disminución del proceso de urbanización por la crisis económica.
2. Crisis de la industria de la construcción provocada por el encarecimiento de los materiales de construcción y de la mano de obra, provocando esto a su vez, el encarecimiento de la producción de viviendas.
3. Ineficacia del gobierno urbano.
4. Desplazamiento hacia la izquierda del eje político.

Los tres primeros puntos están íntimamente ligados, es decir, los altos costos de producción no han podido descargarse sobre el mercado debido a la crisis económica del país, lo que ha provocado que exista un vastísimo stock de viviendas de categoría media-alta y alta no vendida, así como proliferación de la construcción llamada abusiva (invasiones).

Esta crisis del mecanismo desarrollo/urbanización que se está produciendo en todas las grandes ciudades del mundo, provoca los problemas más serios en estas metrópolis como son: la congestión; la carencia de los servicios; la contaminación; la formación de ghettos, y el desaprovechamiento de los recursos humanos y materiales.

Los movimientos obreros retoman temas como el de la vivienda, los transportes y demás servicios sociales como prioritarios y se interesan cada vez más en la gestión urbana.

Por otra parte surgen las renovaciones urbanas que son un proceso de transformación de las áreas centrales degradadas que se caracteriza por la terciarización de la zona, y la consecuente sustitución de los habitantes tradicionales por otros de mayor poder adquisitivo. Este tipo de operaciones que conllevan un enorme gasto público, han sido muy exitosas en Estados Unidos y en París.

La resistencia a la expulsión ha sido importante en varios países, pero especialmente en Italia por el desplazamiento hacia la izquierda de su eje político en términos más evidentes que en los demás países del mundo occidental. (27)

Producto de esta resistencia es la experiencia de Bolonia, que ha sido la primera ciudad en llevar a cabo una política pública de recuperación del centro histórico, orgánicamente ligada a los temas de la vivienda popular y de la empresa constructora menor, con una administración pública comunista, que ganó las elecciones gracias al apoyo del pequeño burgués.

- Desarrollo de la Ciudad Capitalista

Si existen intereses de fuerzas políticas en el centro histórico, es porque en él ha madurado una confrontación de intereses económicos y sociales. Pero ¿por qué las fuerzas económicas descubren hoy el centro histórico?

Todo esto está muy relacionado con el desarrollo del capitalismo y específicamente de la ciudad capitalista. De este desarrollo podemos distinguir tres periodos : (20)

Un primer periodo que corresponde a la adquisición de áreas agrícolas que rodeaban el núcleo original ( al inicio de la Revolución Industrial ), esperando sacar provecho de

los servicios públicos en el momento que estas áreas agrícolas se transformaran en terrenos urbanos, con el consecuente aumento del valor de los mismos y el explotamiento de su renta. En esta fase, el corazón de la ciudad funge como polo de desarrollo y consecuentemente representa el valor más alto en áreas y viviendas que corresponde a una estratificación social. Los servicios públicos se concentran obviamente en esta zona.

En el segundo periodo se presenta una gradual disminución de los bienes y servicios públicos, como el agua y el drenaje intradomiciliarios (como consecuencia de la cantidad de usuarios que tendrían que atender), originándose una caída en la demanda de aquellas viviendas y terrenos que no gozan de estos servicios públicos. De esto se derivan dos consecuencias :

- a) Formulación de una nueva política especulativa que tiende a privatizar los bienes y servicios públicos mediante una oferta de áreas que tienen una demanda predeterminada, bloqueando el suministro de tales bienes a las zonas que no interesan desde el punto de vista económico
- b) Decaimiento de las áreas interiores, falta de mantenimiento de los edificios, subdivisión de departamentos de grandes dimensiones, transformación sociológica de los barrios centrales y su depreciación en general.

Se asiste así a la formación de zonas dormitorio, con el consecuente mantenimiento de los inmigrantes al margen del desarrollo urbano, y se lleva a cabo el fenómeno de la movilización de las clases alta y media burguesa, de la ciudad a zonas exclusivas o privadas. Se produce un mecanismo de migración interna del centro de la ciudad a la periferia, originando que los nuevos migrantes externos se dirijan hacia zonas centrales en donde las rentas son más bajas, formando así parte de esa población. De esta manera el centro histórico se convierte en sede de dos fenómenos consecuentes a

veces, y que se dan al mismo tiempo en otras ocasiones: la presencia de grupos sociales de renta bajísima y el comienzo de un proceso de terciarización que es algo que caracteriza a casi todas las grandes ciudades de hoy. El valor de los inmuebles en esta zona decae siempre más y el de sus predios permanece bloqueado momentáneamente, asumiendo un "valor de espera" para futuras operaciones especulativas.

Desde el punto de vista higiénico, sanitario y físico, también estas áreas van en decadencia, siendo necesaria la intervención financiera del Estado, el cual trata de evitar problemas sociales como la proliferación de zonas malsanas y la consecuente aparición de la delincuencia y la prostitución. Se inician de este modo las operaciones de renovación urbana, cuyos verdaderos promotores son los grandes capitalistas. Estos obtienen ganancias por medio de sus constructoras y de la especulación futura de la renta del suelo.

Automáticamente se revaloran estas zonas y la respectiva renta de inmuebles y terrenos, premio a la paciente espera de los propietarios de éstos, que ahora tendrán en su especulación, la recuperación de todas sus ganancias no obtenidas anteriormente. Esto traerá obviamente como consecuencia la expulsión de las clases proletarias y el regreso de la burguesía media y alta, así como de categorías sociales especiales y la acentuación del proceso de terciarización.

Con este esquema general que naturalmente no es tan simple, se desarrolla el tercer periodo, es decir, la toma de conciencia y politización por parte de las clases marginadas que habitan las zonas centrales que se organizan e inician una verdadera lucha de clases en demanda de servicios públicos y vivienda. El resultado ha sido las recientes leyes italianas a las cuales nos referiremos más adelante, y que constituyen verdaderas innovaciones en la lucha contra la especulación inmobiliaria.



- Contexto de Referencia

El 58% de las habitaciones del total nacional se encuentran al interior de los centros históricos, las viviendas construidas antes de 1861 suman 12'621,000 de habitaciones, que representan el 20% del total nacional, y las construidas de 1861 a 1921 suman 24'000,000 de habitaciones, que representan el 38% del mismo total nacional. ( 28)

En el periodo de 1968 a 1978, fueron eliminadas del stock residencial casi 3.5 millones de estas habitaciones de los centros históricos y de los núcleos rurales, por el fenómeno de abandono del campo; otros 8 millones de habitaciones no se ocupan regularmente, existiendo un déficit de 6 millones de habitaciones que aliviarían la sobreocupación, pensando en un estándar deseable de una persona por habitación.

Por otra parte, se calculaba que para 1981 habría un patrimonio habitacional de 75 a 77 millones de habitantes, es decir, " casi 20 millones de habitaciones de más "... " que fueron producidas en un 95% por la especulación privada". (29)

*" Crecen las viviendas, sobre todo en la periferia, y contemporáneamente los precios de los terrenos, construcciones y de los alquileres aumentan pavorosamente sin pausa y sin crisis. La lucha contra la especulación ha sido la más clamorosa de las derrotas. "* (30)

El congelamiento de rentas ha jugado un papel decisivo en el centro histórico. Por una parte ha constituido la única barrera contra la expulsión de los estratos sociales de

bajos recursos y, por la otra, ha contribuido en modo determinante al proceso de degrado, desalentando las intervenciones de mantenimiento ordinario y extraordinario.

- Definición de Centro Histórico.

Pero ¿ qué cosa debemos entender por “ *centro histórico* ” ? . Este tema ha sido largamente debatido, sin que se haya llegado a un acuerdo sobre su significado. Se dice que cuando se quiere que este significado se refiera al núcleo original de la ciudad, es decir, a la parte más antigua y vieja de ésta, “ no se conoce ni la unidad de medida temporal con la cual medir su antigüedad o su historicidad, ni el criterio con el cual definir el límite espacial que lo separa de aquello que no es considerado histórico ” (31) . Cuando ésto, además comparte un juicio de valor formal, ya sea de naturaleza estética, lingüística o simbólica, jamás son dados los parámetros en base a los cuales ha surgido este juicio, es decir, las cualidades que definen aquello que tiene de valor y lo distingue de cuantos no poseen tales cualidades, es decir, que no tienen valor o al menos aquél tipo de valor.

“ De hecho, se designan en la práctica como “ *centros históricos* ” no solamente partes centrales de áreas urbanas o completos poblados periféricos dotados los unos y los otros de señales características evidentes como: una muralla, una huella feudal, un recuerdo de la monumentalidad de cierta estructura de poder o la unidad estilística de una organización social o de una cultura, sino también parte del patrimonio arquitectónico menos favorable desde el punto de vista genealógico, o menos identificable desde el punto de vista de la tipología urbana ” (32).

Esto demuestra que en la acepción más difundida y literal del término, es decir, aquella ligada a las cosas que constituyen el “ *bien urbano* ”, el sustantivo “ *centro* ” no se refiere ni a la posición relativa del elemento urbano respecto al conjunto del

asentamiento del cual forma parte, ni a su tipología, ni a su escala. Así mismo, el atributo “ histórico ” no está condicionado necesariamente a que “ su edad sea venerada o a que su currículum sea rico en títulos de relieve ” (33) . Sin embargo, durante el desarrollo del debate sobre este argumento, se han impuesto otras implicaciones del término que acentúan aspectos económicos, estructurales y, sobre todo sociales ,de este problema.

*“ Con la afirmación de que el tema de los centros históricos debe ser afrontado, teniendo en cuenta el contexto en el cual se encuentran, declarando que las unidades urbanas, así calificadas, no se pueden definir por separado de la presencia humana de sus habitantes y, que por lo tanto, cada operación proyectada y emprendida en su defensa no puede prescindir de esta simbiosis, se está substancialmente reproponiendo el problema en los términos más amplios y más correctos de la planeación urbana ”. (34)*

Mario Fazio (35) advierte sobre el “ peligro ” de una definición de “ centro histórico ”, ya que ésto pudiera significar que algún barrio quedara excluido de algún determinado plan regulador de zonas por recuperar, quedando así a merced de operaciones especulativas y de fuertes transformaciones de los inmuebles que son residencia de muchas familias ( en ocasiones de miles ).

Para minimizar los riesgos que esto trae consigo, regularmente se busca ampliar el término topográfica o históricamente, hasta terminar por “ ahogarse ” en la indistinción global de la “ historicidad de todo el territorio ”..., o lo que es lo mismo,

en aquello de que “ todo es bien cultural, que después a la hora de hacer las cuentas, significa que nada es bien cultural verdaderamente ” (36)

Con esto nos podemos dar cuenta de que al término “ centro histórico ” le corresponde un significado impreciso, vago, y a menudo ambiguo del cual derivan consecuentemente proposiciones conceptuales falsas y acciones iniciadas en modo incorrecto o equivocado.

*“La sospecha de esta verdad ha contribuido en los últimos años a hacer surgir una posición paralela y en cierto sentido alternativa, en la cual el problema de los centros históricos se puede considerar absorbido como parte de un problema más general: el de las construcciones existentes, que por envejecimiento propio o por los cambios de las exigencias de sus habitantes, no son más aptas a la vida de hoy; constituyen un bien patrimonial de la sociedad y como tal deben ser definidas y recuperadas al uso ” (37).*

Esto representa un paso adelante, porque visto desde este punto de vista, el tema no está viciado por una discriminación cualitativa a priori, según la cual, una parte de la ciudad, por juicios de valor atribuidos primeramente sólo al objeto arquitectónico, y posteriormente también a la población asentada, es digna de ser conservada respecto a otras partes que no merecen esta atención.

En la Carta Italiana de la Restauración de 1972, se dice que para definir a los centros históricos “ se deben considerar no sólo los viejos “ centros ” urbanos

tradicionalmente entendidos, sino - en forma más general - todos los asentamientos humanos cuyas estructuras, unitarias o fragmentadas, y aún transformadas durante el tiempo, hayan sido establecidas en el pasado o, entre los más recientes, aquellas que tengan eventuales valores como testimonio histórico o destacadas cualidades urbanísticas o arquitectónicas”(1).

Esta definición en vez de aclarar, crea cierta confusión, ya que de esto se desprende que podemos llamar “ *centro histórico* ” a prácticamente todas las estructuras urbanas, lo cual no nos parece conveniente. Preferimos utilizar los recientes conceptos “ *patrimonio urbano* ” o “ *patrimonio cultural urbano* ”, para lo cual trataremos de definirlos :

Por patrimonio urbano “ no se debe entender ni la simple suma de los edificios históricos, ni una hipotética recuperación de una estructura urbana originaria . Patrimonio urbano es el sistema urbano mismo, es decir, el conjunto de las actividades humanas y de sus relaciones, de los hechos y caracteres del ambiente a escala urbana, en su realidad actual como resultado de una sedimentación y estratificación en el tiempo ” (7) .

Patrimonio cultural urbano sería prácticamente lo mismo, solo que el término “ patrimonio urbano ” queda contenido en uno más amplio que es “ patrimonio cultural ” y del cual se hace amplia referencia en la convención de UNESCO para la protección del patrimonio mundial, cultural y natural de 1972. Dentro del conjunto general del patrimonio cultural puede establecerse una diferencia entre la arquitectura y el urbanismo con otros tipos de bienes culturales, en que sólo la arquitectura y más aún en los conjuntos arquitectónicos o urbanos pueden seguirse desarrollando en toda su amplitud las expresiones y actividades humanas, actuales y futuras.

Resumiendo, debemos apuntar que los aspectos más históricos y/o ambientales de la realidad urbana, hoy son vistos en términos sociológico-urbanísticos : no interesa solo el valor histórico, este es solo uno de los factores, interesa el papel que un determinado elemento o edificio tiene en la zona en términos funcionales, pero también en términos simbólicos, emblemáticos que son el resultado de un conjunto de hechos y de una sedimentación histórica, ( cómo ha sido usado en el tiempo, quién lo ocupa actualmente, cómo muestra una determinada transformación que la zona ha sufrido en la historia, qué aspecto visual ha asumido y cómo éste manifiesta la transformación que ha sufrido, etc. ).

- Conclusiones.

Desde los años sesenta , se presenta en Italia un interés especial por los centros históricos de parte del capital privado, que provoca reacciones por parte de los grupos menos pudientes en las llamadas “ *luchas urbanas* ” de 1968. Es por ello que en los setenta surgen los centros históricos como tema de debates entre especialistas, asociaciones de vecinos operadores privados y público en general.. Se detectan las causas del conflicto siendo éstas las principales :

- Del lado del capital privado: nuevos instrumentos legislativos y técnicos que limitan el crecimiento urbano, crisis de la industria de la construcción , e interés de la burguesía en convertir en zonas de lujo exclusivas, las zonas centrales de las ciudades.
- Del lado de los grupos populares se presenta una clara tendencia hacia la izquierda, y por tanto a adquirir una conciencia de clase que les permita luchar contra aquello que los perjudica.

Además, contribuye la crisis económica y la falta de capacidad de los gobiernos urbanos para conciliar intereses.

Otro tema que ha sido largamente debatido se refiere a la connotación de "centro histórico". Como no se ha llegado a resultados positivos, se ha preferido cambiar y utilizar el término "patrimonio urbano", buscando con esto terminar con las limitaciones que el anterior imponía. Este concepto es ya de uso común entre los promotores de la "Política de Reutilización", actualmente en boga en Italia. En México ha sido propuesto por Salvador Díaz-Berrio ("Protección del Patrimonio Cultural Urbano" -INAH-1986).

### III.- OBJETIVOS DE UNA POLITICA PUBLICA DIRIGIDA A LA PROTECCION DEL PATRIMONIO URBANO.

En los últimos años, como resultado del debate sobre cómo afrontar los problemas de los centros históricos y los del patrimonio urbano en general, se ha concluido que las administraciones públicas italianas deberán fijarse entre los objetivos más importantes, los siguientes :

- 1o.- Rechazo de la expulsión de las grandes masas populares de escasos recursos económicos de sus moradas originales, en las zonas centrales de la ciudad.
- 2o.- Freno a la especulación inmobiliaria que acompaña siempre a las operaciones de transformación y en cierta medida las provoca.
- 3o.- Conservar y valorizar partes de la ciudad que carecen de un particular valor histórico.

El primer y segundo objetivos están íntimamente relacionados.

Sobre el primero de ellos, ya habíamos apuntado cómo en los últimos años ha habido un interés por parte de los grupos sociales económicamente superiores ( y por ende, de la especulación inmobiliaria ), para ubicar en el interior de las zonas antiguas su residencia, sus negocios de lujo, hoteles, despachos, etc., debido a que no encuentran predios adecuados en las afueras de la ciudad o a que enfrentan demasiados obstáculos en los planes reguladores para la construcción de nuevos inmuebles, por lo que han fijado su mira en las zonas antiguas que les brindan la oportunidad de encontrar un lugar en inmejorable situación dentro de la ciudad, cerca de sus negocios y oficinas y con el atractivo de la arquitectura antigua que, en su conjunto, crea ambientes urbanos a escala humana, y que representan por tanto, una mercancía cada vez más escasa, siempre más difícil de reproducir, y por tanto con un valor adicional.



Al otro lado del extremo de este problema se encuentran los habitantes tradicionales, generalmente grupos sociales con renta baja, entre los cuales hallamos artesanos, pensionados, pequeños comerciantes, estudiantes, etc., quienes, con la excusa de mejorar las condiciones salubres y los servicios de sus barrios, son desalojados de sus moradas para ser reubicados en viviendas construidas por el Estado en la periferia. Sus respuestas a estas presiones del capital inmobiliario ha sido la resistencia a ser movilizadas y su organización en "luchas urbanas", que se han venido desarrollando a partir del movimiento de 1968, y que buscan en lo ideológico la reconquista de la ciudad entendida como "un organismo viviente y para todos", y no únicamente como una mercancía que se fracciona y disfruta por zonas, de acuerdo al estrato social. Estas "luchas urbanas" con carácter de reivindicaciones sociales asumen, en la opinión de algunos especialistas, el carácter de lucha de clases, en la cual los partidos políticos toman obviamente posiciones al respecto, siendo la izquierda la natural defensora de estos grupos (o incluso promotora).

De esta manera, una preocupación primordial de la izquierda italiana ha sido evitar que los grupos populares, que aún habitan en estas zonas, sean movilizadas, para lo cual argumentan que dichos grupos todavía conforman una estructura socioeconómica relativamente equilibrada y que su eliminación contribuiría a acelerar e inclusive, a concluir en proceso de apropiación y/o de reestructuración el territorio, capitaneada por el capital inmobiliario, así como a la destrucción de una dimensión humana de la ciudad.

Sin embargo, es importante tener presente que "Antes que nada la protección de la relación ciudad-sociedad no puede ser entendida a groso modo como una cristalización de la ciudad por un lado, y de la sociedad por el otro" (38). Es decir, no podemos olvidar que tanto la ciudad como la sociedad se encuentran en constante evolución, y la permanencia de determinados habitantes en las zonas históricas no se

puede hacer “embalsamando ” su modo de vida. Tendremos que reconocer las nuevas necesidades de estos grupos sociales, la evolución de cada ciudad en su conjunto, y la relación del patrimonio urbano con esas nuevas exigencias de vida de su población, a las que hacemos referencia. En resumen, para la protección de una sociedad que habite zonas históricas, deberán llevarse a cabo estudios profundos tanto sociológicos, como de psicología social, con el fin de adelantar las posibles transformaciones que ésta haga de su habitat.

El segundo objetivo, es decir, el freno a la especulación inmobiliaria, está íntimamente ligado al primero, ya que ésta constituye el principal agente promotor de la expulsión de los grupos con renta baja de las zonas históricas para lo cual, en la mayoría de los casos, se apoya en operaciones de “ renovación urbana ” que en realidad son “ procesos de transformación de las áreas degradadas que se caracterizan por algunas constantes : terciarización de la zona y la sustitución , en las partes todavía destinadas a vivienda de los habitantes originales, por otras categorías sociales con mayor poder adquisitivo ”. (8) Entendemos cómo las renovaciones urbanas son el pretexto e instrumento del Estado para intervenir en zonas decadentes de la ciudad. Nos referimos a un Estado capitalista al servicio del capital privado.

Este tipo de operaciones ha sido llevado a la práctica en todas partes, sin embargo, son muy conocidos los casos de Estados Unidos y París, donde las renovaciones urbanas han alcanzado mayor grado de eficiencia. En Estados Unidos, los *urban renewal programas* han buscado en realidad romper ghettos de negros, (7) mientras que en París, las operaciones de renovación urbana han logrado especular con las colonias populares mediante la “ demolición - nueva construcción ” y la “ conservación formal ”, en la cual solo permanecen las fachadas, pero el interior es reconstruido y destinado a usos más productivos.

Así entendemos cómo las renovaciones urbanas se han convertido en poderosos instrumentos ideológicos para el desalojo de los grupos sociales originales de las zonas centrales. Sin embargo, como ya se había mencionado, este tipo de operaciones ha recibido como respuesta acciones de lucha que buscan una reapropiación popular de la ciudad, ligándose para lograrlo a los partidos políticos de izquierda. En Italia recordemos que “ es todavía más evidente este desplazamiento hacia la izquierda del eje político que en el resto de los países occidentales ” (8)

La especulación inmobiliaria italiana se interesa por las zonas centrales de las ciudades ,a raíz de que vio limitada su participación en las zonas periféricas por dos factores principalmente : la regulación del crecimiento de las ciudades en base a los planes de desarrollo urbano y la crisis del mecanismo desarrollo-urbanización, que se traduce en deseconomías y en factores relacionados con su gran dimensión: congestión; carencia de servicios; contaminación; formación de ghettos; desaprovechamiento de recursos humanos y materiales.

Como consecuencia, el sector de la construcción ( brazo de la especulación inmobiliaria ), se ve en la necesidad de cambiar su papel, dejando de construir viviendas nuevas en la periferia para intervenir en las zonas centrales.

Hemos podido darnos cuenta de cómo en la medida en que ha evolucionado la ciudad capitalista, han ido evolucionando los mecanismos de la especulación inmobiliaria . Es lógico pensar que ésta última seguirá haciéndolo , encontrando nuevos mecanismos que le permitan obtener beneficios, no obstante las barreras que encuentre en los nuevos instrumentos legislativos.

Pensamos que los estudios futuros sobre el patrimonio cultural urbano deberán enfocar como una de sus rutas principales, las transformaciones que asuma la especulación inmobiliaria para prevenir sus efectos en la medida que sea posible.

Existe una tendencia reciente que pretende que la gestión de la ciudad se lleve a cabo como capital invertido, es decir, como un patrimonio valuado en términos monetarios. Sabemos que esto no resultaría porque lo económico tiende a la hegemonía, y sus juicios de valor excluyen rápidamente cualquier otro tipo de consideración, sin embargo, esto lo analizaremos con más detalle en el próximo capítulo.

El tercer objetivo se refiere a la tendencia a conservar y, por lo tanto, a valorar, a través de la conservación, partes de la ciudad que aún no cuentan con un valor histórico en particular. Para comprender dicho objetivo, se requiere tener claro qué se debe entender por “ conservación ”, “ restauración ”, “ consolidación ”, etc.

La acepción tradicional del término es aquella que le ha asignado la evolución de las teorías sobre la restauración. Así pues, en la medida en que el significado del término “ restauración ” ha variado, lo ha hecho también el de “ conservación ”.

Recordemos que para Viollet-Le-Duc “ Restaurar un edificio... significa restablecerlo a un estado completo que no pudo haber jamás tenido en un momento dado ”. Además agregaba que “ el mejor medio para conservar un edificio es aquel de encontrarle un destino y de satisfacer totalmente las exigencias de este destino, con el fin de no crear motivos de otros cambios o transformaciones ”. (39)

También recordamos que John Ruskin fue un fuerte oponente de las restauraciones, por las barbaridades que se venían ejerciendo sobre los monumentos.

*" No tenemos el derecho de tocarlos ( los monumentos) . Éstos no son nuestros. Estos pertenecen, en parte a aquellos que los han construido , y en parte a las generaciones de la humanidad que los verán después de nosotros "*.  
(40)

Camilo Boito, apoyando la conservación, y no muy de acuerdo con los restauradores, escribió :

*" Una cosa es conservar, y otra restaurar. Más bien , muy seguido, una cosa es la contraria de la otra. Mi discurso no se dirige a los conservadores, hombres necesarios y beneméritos, sino más bien a los restauradores, hombres casi siempre superficiales y peligrosos "*. (41)

Cesare Brandi, otro de los grandes teóricos de la restauración en 1948-49, enseñaba en la Universidad de Roma.

*" Se entiende generalmente por restauración cualquier actividad desarrollada para prolongar la conservación de los medios físicos a los cuales es confinada la consistencia y la transmisión de la imagen artística, y se puede extender el concepto hasta la reintegración, lo más aproximada posible de una imagen artística mutilada "*. (42)

También escribió “ Se restaura sólo la materia de la obra de arte ” (43) . De lo cual podemos concluir que para la restauración conservativa, “ restaurar es el medio para llegar a conservar... conservar es un fin, y restaurar un medio ” (44) . Sin embargo, no se debe confundir “ *restauración* ” con “ *consolidación* ”, ya que éste último pretende solamente la “ conservación material ”, sin ningún tipo de estudio artístico sobre el monumento, y que debe acompañar a las restauraciones.

A raíz del proyecto para intervenir el Centro Histórico de Bolonia en 1972, Pier Luigi Cervellati propuso la “ conservación integral ”, definiéndola como “ *uso del bien cultural a/y por la colectividad y no por aquella 'elite clasista' que lo produjo y de la cual fue expresión y lo valorizó* ”. (45)

También la definió como “ *principio irrenunciable para modificar, cambiar-revolucionar los métodos y los objetivos del desarrollo urbano-territorial* ”. (46)

Como resultado de la Carta Europea del Patrimonio Arquitectónico, así como la declaración de Amsterdam, ambas de 1975, se crea el concepto “ *conservación integrada*” que se define como “ el resultado de la acción conjunta de las técnicas de restauración y la elección de funciones apropiadas ” (47) y busca “ la integración del patrimonio arquitectónico en la vida social ” (48 ), para lo cual se menciona que “ El patrimonio arquitectónico europeo está formado no solamente por nuestros monumentos más importantes, sino también por los conjuntos constituidos por nuestras ciudades antiguas y nuestros pueblos tradicionales en su marco natural o adaptado por el hombre ” (47).

Si deseamos hacer una comparación entre esta “ conservación integrada ”, y la “conservación integral ” de Cervellati, notaremos cómo en la primera hay todavía mucha “tibieza” al abordar el tema que por otra parte se maneja como patrimonio arquitectónico, en vez de patrimonio urbano. En Italia no solamente se habían ya superado estas limitaciones, sino que además se había llegado a un radicalismo con los conceptos teóricos de la conservación integral. Esto nos demuestra el atraso de los documentos y declaraciones internacionales, con respecto a las teorías que vienen manejando los italianos, y justifica todo este análisis que llevamos a cabo en este trabajo.

Para la nueva “ política de reutilización”, conservar quiere decir *“atribuir continuamente un presente al espacio... y realizar en el presente, para el presente , ahí donde este último puede tener raíces antiguas y recientes ”* (49)

Para esto, se propone el seguimiento de algunas reglas :

- a) .- La conservación requiere, antes que nada, el conocimiento interpretativo del espacio existente, esto es, la valoración profunda y no parcial de su calidad con la cual medir el grado relativo de espacialidad: comprender sus elementos constitutivos, los procesos evolutivos o regresivos, los tipos y modos de sus transformaciones actuales y aquellas en potencia, además los peligros sobre los cuales está expuesta.
  
- b) .- La conservación así entendida tiene una proyectualidad que no se circunscribe solo a mantener funciones distintas ( residenciales, productivas, sociales, cívicas ), sino también a saber impulsar aquellas medidas que juntas aseguren la supervivencia de todas sus dimensiones espaciales actuales, y su desarrollo en el tiempo con formas y revividos en el presente.

c) .- La conservación tiene una naturaleza propia de selección “ continua ” porque es fundamental , un redescubrimiento voluntario: un redescubrimiento de realidades ya consideradas obsoletas, de modelos culturales olvidados, de significados desatendidos.



#### IV.-DIVERSOS CRITERIOS SOBRE LAS INTERVENCIONES.

A diferencia de los años 60's, cuando el tema de la salvaguarda de los centros históricos interesaba solamente a pequeñas elites culturales , en los últimos años se ha ido manifestando como uno de los puntos centrales del problema de la vivienda y del desarrollo del territorio.

Las motivaciones para una política de recuperación son muy diferentes entre las fuerzas sociales y económicas involucradas. A menudo, estas motivaciones son incluso conflictivas entre ellas y conducen por tanto a estrategias opuestas de acuerdo a los intereses en juego. Mientras los grupos inmobiliarios buscan una reestructuración del patrimonio existente hacia funciones remunerativas como las de servicio, los grupos sociales populares buscan vivienda en condiciones adecuadas a sus ingresos, y presionan a las administraciones públicas para lograr estos objetivos.

Sin embargo, estas administraciones públicas continúan insistiendo en las intervenciones " directas ", para las cuales el sector de la construcción está mejor equipado. Estas son intervenciones de tipo puntual, para las cuales es necesario gastar grandes sumas y se obtienen realmente resultados parciales. Es necesario en cambio, que se busquen estrategias " indirectas " ( políticas fiscales y crediticias ), que logren extenderse simultáneamente sobre todo el espectro de degradación, garantizando con esto el surgimiento de una recuperación " continua ". Para este tipo de estrategia es que se buscan ideas e instrumentos necesarios.

Este tipo de preocupaciones y procedimientos es lo que actualmente se conoce en Italia como " proyecto político ", diferente del " proyecto arquitectónico ", que son los métodos de intervención que se basan en métodos proyectuales. En los últimos

años, éste último ha tenido que ceder al “ proyecto político ” debido a la incapacidad tradicional de la arquitectura-urbanismo para satisfacer las aspiraciones colectivas más profundas y la diferente manera de juzgar la realidad de los arquitectos-urbanistas y de los destinatarios.

Así tenemos que los últimos métodos de intervención sobre el Patrimonio Cultural Urbano, abandonan cada vez más las disciplinas proyectuales para ocuparse de las de tipo político, en las cuales los factores socioeconómicos son prioritarios.

#### 1.- El método de la conservación integral.

La conservación integral ( esquemáticamente representada a través de la experiencia en el centro histórico de Bolonia ) tiene, entre otros méritos, el haber demostrado la posibilidad de una gestión pública en el proceso de recuperación con fines sociales, sin embargo, ha producido el riesgo de una simplificación en el método de programación y proyectación de las intervenciones. Este método se basa en el supuesto de que es necesario encontrar una coherencia entre las formas de uso actual y las del asentamiento tipológico originario o al menos con el anterior al de la ciudad industrial. Por ejemplo ( San Leonardo/Sant’Orsola iglesia-convento del siglo XIII que fue destinado a escuela media e instituto profesional. La iglesia es un teatro municipal; o el caso de San Mattia iglesia-convento de los siglos XIV y XV que se destinó para escuela elemental, y el pórtico para comercios, además de que la iglesia funciona como garage privado).

Esta necesidad se asume como objetivo prioritario para el proyecto de conservación. Este método, conocido como “ conservación integral ”, y creado por Pier Luigi Cervellati, encuentra su principal crítica y obstáculo en el hecho de que se pretende aplicar como único método a todo el patrimonio construido existente sin distinción, independientemente de diversas condiciones de calidad, época o lugar, es decir, no

son evaluadas las características arquitectónicas de cada edificio, sino que éste queda catalogado en un grupo de acuerdo a su "tipo". Las condiciones socio-económicas del lugar no son importantes.

Un papel determinante en este método es el análisis tipológico, entendido como instrumento científico de catalogación de los modelos de proyectación que han precedido a la realización de los edificios antiguos, y que actualmente deben preceder la definición de los métodos de recuperación. Después que se ha profundizado en el conocimiento de los modelos que conformaron la estructura del centro histórico, se pasa a la formulación de políticas de intervención, cuya finalidad sea la recuperación de la coherencia entre la tipología antigua y las funciones propias del vivir contemporáneo; posiblemente con estas políticas se busque el consenso popular a través de oportunos canales de participación pública.

En realidad, este proyecto de refuncionalización de las tipologías constructivas antiguas a las nuevas necesidades ( o bien, entendiéndolo como el proyecto de funcionalización de las necesidades actuales a las estructuras antiguas ), tiende a imponer objetivos y contenidos propios de las disciplinas urbano-arquitectónicas a los procesos de transformación económica y social que se dan en la ciudad.

Debido a la importancia del caso Boloña, hemos dedicado un capítulo completo para su análisis.

## 2.- La política de la reutilización.

Esta posición surge en Italia entre los últimos años de la década de los sesenta y primeros años de los setenta y señala una óptica diferente en la manera de afrontar la política constructiva. Las condiciones que provocan tal cambio son las siguientes: (50)

- a) El problema de la vivienda se ha presentado por primera vez más ligado a su distribución ( entre grupos sociales, entre zonas y regiones, entre usos y entre "tipos") que a su carencia.
- b) Se ha desarrollado, como en otros países europeos, un fuerte conflicto social que ha tenido en la vivienda y en las " condiciones urbanas " algunos de sus elementos centrales.
- c) Ha madurado una larga reflexión sobre la oportunidad, necesidad y criterios de conservación de los centros históricos. Finalmente, el problema ha sido incluido en un cuadro de consideraciones más complejas y paradójicamente más concretas : aquél de la política habitacional y urbana.

Surge así en Italia una posición nueva y alternativa que incluye el problema de los centros históricos como parte de una problemática más general que es el "problema de la vivienda" y dentro del cual el problema de la recuperación del patrimonio urbano ocupa el primer lugar. No debemos olvidar que en Italia por cada habitante, hay más de un cuarto o habitación y que sin embargo, existe déficit de habitaciones, lo cual demuestra que el problema no radica en producir más viviendas, sino en recuperar y reutilizar las existentes, distribuyéndolas adecuadamente.

El concepto re-uso o reutilización concentra la atención sobre el sujeto que utiliza, " usa" un objeto, una estructura, un contexto material ( vivienda, edificio, ciudad, territorio ), con lo cual obviamente se prioriza el concepto de la utilización de lo construido sobre la construcción misma, es decir, se le da más importancia a los valores de uso que a los valores formales .

En un principio, el término tuvo un significado similar al de " renovación urbana ", es decir, fue igualmente utilizado por los especuladores inmobiliarios.

El movimiento de 1968 puso de manifiesto toda la carga y la tensión política, producto de la crisis económica, y que por medio de las luchas urbanas, se materializaban en demandar vivienda, servicios, y un uso diferente de las estructuras y espacios urbanos.

*“ Gracias a esta óptica, el término “ reuso ” o “reutilización” cambia y se convierte en la posibilidad de satisfacer el déficit habitacional a través de la recuperación del tejido residencial existente en la recalificación de las estructuras urbanas a través de una cuidadosa política de servicios, y en la posibilidad, finalmente, de que las clases históricamente marginadas se reapropien el uso social y colectivo de los espacios urbanos, invirtiendo la relación entre “ público ” y privado” en la manera de sacarles beneficio ” (51).*

El reuso o reutilización también es entendido como la recuperación funcional de los objetos arquitectónicos para los cuales se ha llevado a cabo el abandono de sus valores de uso, provocado por variaciones en los procesos económicos que han hecho incompatibles las estructuras constructivas existentes con las nuevas técnicas y modos de uso.

Por último, reutilización significa también la voluntad y posibilidad de limitar o detener el crecimiento urbano, tratando de encauzar la indiscriminada construcción de un “ nuevo ” pésimo, por lo tanto significa también la voluntad de una relectura crítica de

la concepción modernista de este “ nuevo ” , destinado fatalmente a sustituir rápidamente todo lo existente ( el llamado “ derecho ” a la arquitectura ).

Pero para que ésto sea posible se necesita conservar, o más bien demostrar saber conservar, de modo que la reutilización se convierta en el modelo natural de llevar a cabo una efectiva y concreta conservación de lo existente ( ambiente, territorio, ciudad, edificio, manufactura), estimulando y haciendo posible un uso diverso, pero de cualquier forma compatible respecto al pasado.

En conclusión, podemos decir que el nuevo y positivo aspecto de la reutilización es, substancialmente, el de haber abierto la perspectiva de una “ lectura ” sobre la ciudad, que no la limite al papel de simple contenedor de las actividades humanas y se esfuerce en descifrar, más que el aspecto cuantitativo ( en términos de vanos y vacíos por llenar), el aspecto cualitativo de la complejidad urbana.

Sobre estos aspectos giran actualmente los debates. Los nuevos instrumentos técnicos y legislativos son evaluados para la consecución de tales fines.

### 3.- La política de la recuperación como guía de los procesos del mercado.

Otra tendencia reciente, a la vez que interesante, es aquella que busca solucionar los desequilibrios existentes en el sector habitacional ,por medio del control de los procesos comunes del mercado de las viviendas, a través de algunos instrumentos que resultan claves.

Para Alberto Clementi y Mario de Grassi, (52) la afirmación de las “ razones de la arquitectura -urbanismo” solamente puede ser eficaz si éstas son commensuradas con

la naturaleza de los procesos económicos y sociales en juego, o bien, si se es capaz de gobernar los efectos que esta contribución genera en la dinámica del mercado, así como las tensiones que se desencadenan entre las diversas fuerzas sociales involucradas: especuladores inmobiliarios, propietarios o inquilinos en diversas condiciones de necesidad, etc.

Así, el objetivo debe ser el de plantear el problema de la planeación del "recupero" (recuperación de inmuebles), no solo como un problema de arquitectura-urbanismo tradicional, sino también como un problema de mediación política entre los intereses representados por los que intervienen en operaciones de recuperación y los de aquellos usuarios sobre los cuales se cargan los costos de dichas operaciones. Esto significa implícitamente, atribuir a la administración pública la responsabilidad de llevar a cabo las condiciones para que las lógicas del mercado que mueven a propietarios y emprendedores, resulten coherentes con los fines sociales de la recuperación de inmuebles antiguos, al menos dentro del cuadro de compatibilidad, determinado por los recursos disponibles.

Instrumentos fundamentales de esta nueva "política de recuperación" deben ser las "convenciones". Estas deberán convertirse en el instrumento que regule las relaciones entre propietario, local e inquilinos eventuales.

Junto a las convenciones adquiere gran importancia la disponibilidad de un sistema informativo, apto para hacer transparentes las valoraciones técnico-económicas efectuadas y el cuadro cognoscitivo sobre el cual éstas se fundan. Surge así una primera dificultad: cómo acceder a la información adecuada y actualizada.

El segundo problema es ¿ con qué criterio organizar y estructurar la gran masa de información potencialmente disponible en los archivos magnéticos del sistema de información indicado ?

Para ésto, un primer criterio será el de seleccionar los parámetros útiles para aislar las áreas en las cuales se ha concentrado el interés de los operadores inmobiliarios para promover intervenciones de reestructuración-transformación, tanto en sentido funcional, como social. Otro criterio consistirá en identificar las áreas donde se concentra la residencia, en especial aquella que es habitada por las clases populares con bajos niveles de renta, para medir su calidad, su estado de degradación y las condiciones habitacionales en su conjunto.

La puesta en práctica de los dos criterios antes mencionados, permitirá la localización de ámbitos en los cuales la situación de malestar habitacional sea tal, que no haga previsible una capacidad autónoma de acción por parte de la población residente para mejorar las condiciones constructivas de los inmuebles o para soportar gastos mayores en los alquileres, motivados por hipotéticas intervenciones de recuperación por parte de la iniciativa privada.

En caso de que tales ámbitos se encuentren supeditados a intereses particulares, como el alza de los valores inmobiliarios ( consecuencia de un particular interés de localización, ya sea de actividades terciarias o de residencia calificada ), es previsible el surgimiento de una forma específica de conflicto urbano. De esta manera el objetivo final de la investigación será el aislar las áreas de contacto entre los ámbitos de malestar y aquéllos sujetos a una transformación potencial. Estos ámbitos que definimos " planes de recuperación", ya que constituyen zonas en las cuales las contradicciones entre los diversos estratos sociales tienden a asumir una forma explícita, incluso en el plano político.



La necesidad de cuantificar en términos económicos el monto de los gastos que representa para la administración pública una política que busca la conciliación de intereses distintos ( de propietarios y de inquilinos, por ejemplo ), a través de un uso articulado de subvenciones y financiamientos, encuadrado en una estrategia de utilización amplia del instrumento de la convención, constituye una premisa indispensable para una práctica diversa de la “ planeación del recupero”, en la cual, las razones de la arquitectura y las del urbanismo, pueden unirse a los problemas concretos de la administración y de la política para toda la ciudad.

Los autores señalan que es sobre estos temas y sobre las indicaciones técnico-operativas que éstos implican, que es necesario proseguir el trabajo de investigación, para lo cual se propone la siguiente metodología:

- Metodología.-

Esta nueva política de recuperación debería caracterizarse por la participación difundida de la demanda potencialmente interesada en las acciones de recuperación, sin discriminaciones a priori de requisitos técnicos que regularmente favorecen la propiedad concentrada , (mejor organizada para hacer prevalecer sus intereses) como es el caso de las economías de escala.

La decisión entonces de cuáles intervenciones llevar a cabo y dónde, correspondería a la capacidad de la Administración Pública y de las organizaciones locales, quienes jugarían un papel fundamental en fomentar un crecimiento democrático a través de la gestión de la política de recuperación.

Pero para que esto se pueda llevar a cabo, es necesario:

- A) Considerar al “plan de recuperación” ( Ley N° 457 de 1978) como un instrumento de regulación del conflicto entre agentes que intervienen en el proceso de intervención, particularmente entre propietarios de las viviendas e inquilinos en malas condiciones económicas. La finalidad de la política de recuperación debe ser no tanto el encontrar la coherencia entre el asentamiento físico-funcional de la ciudad antigua y las formas de uso contemporáneos, sino promocionar una política que defienda a las familias carentes.
- B) Organización de un sistema de información que pueda hacer transparentes las decisiones de mediación entre las diversas fuerzas que participan. Una buena forma de estimular la demanda se logra cuando la Administración Pública renuncia a la actitud de dirigir la oferta.
- C) Disposición de instrumentos cognoscitivos que permitan a la Administración Municipal valorar los impactos de las diferentes intervenciones. Se trata de construir una base cognoscitiva que pueda ser continuamente actualizada y apta para prever la dinámica del mercado del suelo y del mercado inmobiliario, concerniente a la transformación del centro histórico, y sobre todo, a los efectos que esta dinámica provoca sobre aquellos estratos sociales que se pretende proteger.

Así surgen nuevos procedimientos de análisis sobre los cuales basar el plan de recuperación y el estudio de las estructuras físicas y funcionales del centro histórico. Estos nuevos procedimientos se caracterizan por considerar:

- 1) La valoración de la conveniencia de los inversionistas públicos y privados.
- 2) Prefiguración de posibles estrategias de intervención de acuerdo al tipo de inversionista, con la hipótesis de que éste tenderá a maximizar sus beneficios tanto como como las normas y leyes se lo permitan.

- 3) La valoración de los efectos sociales y el impacto de las estrategias de intervención prefiguradas, distinguiendo entre las diversas categorías sociales que están involucradas.

Este “ método de prefiguración ” presenta diversas fases que deberán ser seguidas a fin de lograr un diagnóstico de la situación en la que se encuentra este centro histórico o la parte del mismo que se está estudiando. Estas fases, progresivamente, deberán ser las siguientes:

- 1) Individualización y medición de las transformaciones en proceso.
- 2) Individualización de la estructura de la propiedad privada y del grado de propensión de la inversión inmobiliaria a intervenirla.
- 3) Análisis de las características sociales y económicas de los inquilinos.
- 4) Medición del grado de conveniencia de la propiedad inmobiliaria a operaciones de recuperación del patrimonio existente.
- 5) Medición del grado de inercia a la intervención transformativa expresada por los usuarios que actualmente viven en el área de estudio.
- 6) Prefiguración de la “ potencialidad transformativa ” y de la “ conflictividad ” que se darán en el proceso de intervención.
- 7) Definición de las políticas de intervención más oportunas para minimizar la conflictividad social consecuencia de dicha intervención.

Recomendaciones para la elaboración de los planes de recuperación y para individualizar las zonas de recuperación:

Sobre la fase (1), es decir, la medición de las transformaciones de un área urbana, resulta decisiva la investigación sobre la movilidad de las familias al interior del stock habitacional existente, y la dinámica de las transformaciones que han involucrado a la propiedad de las viviendas.

Es sobre estos datos que se puede implementar una clasificación de los lugares de transformación, terminando con la individualización de las situaciones críticas sobre las cuales es oportuno que la Administración Pública intervenga para guiar estas transformaciones, reduciendo los márgenes de conflictividad potencial.

En los centros históricos con presiones intensas del mercado, la única estrategia posible es aquella de enfriar las tensiones, diluyendo en el tiempo los efectos, y buscando en este periodo soluciones adecuadas para resolver el problema de vivienda de los grupos más necesitados.

Las diversas situaciones de transformación individual se pueden clasificar de acuerdo a cada construcción en :

- a) Construcciones donde ya se llevó a cabo el proceso de transformación que consiste en la sustitución social de los habitantes originarios.
- b) Construcciones donde es preponderante la permanencia de los habitantes originarios.
- c) Construcciones a cuyo interior resultan incluidas dinámicas de sustitución social y situaciones de permanencia de los habitantes originarios.
- d) Construcciones en las cuales se está llevando a cabo el proceso de transformación-sustitución. (Ejemplo: edificios vacíos, edificios destinados a intervenciones de reestructuración )

La situación (a) no origina problemas relevantes a la planeación de la recuperación, ya que la sustitución será casi seguramente, caracterizada del ingreso de nuevos usuarios (inquilinos, propietarios) con capacidad de renta suficiente para que se les puedan transferir los costos de las eventuales acciones de recuperación sin provocar problemas sociales particulares. Aquí se pueden aplicar sin problemas, las técnicas tradicionales de proyectación de la arquitectura-urbanismo.

Las cosas se complican para la situación (b) . Las acciones de transformación y adecuación del patrimonio habitacional serán dosificados con cautela para no desencadenar efectos expulsivos de las familias con renta baja. Incluso es preferible renunciar a las acciones de recuperación, ahí donde éstas puedan comprometer el equilibrio existente. En estos casos será preferible intervenciones menores (mantenimiento extraordinario ), que resultan idóneas para mejorar las condiciones habitativas, conservando a los habitantes preexistentes.

Pero es en el caso (c) donde las dinámicas de sustitución y fenómenos de permanencia presentan los mayores problemas para la planeación de la recuperación. La diversidad de situaciones internas en una construcción, por lo regular produce una conflictividad por los intereses en juego entre propietarios y usuarios de los bienes inmobiliarios. Esto requiere de una mediación de parte de la Administración Pública que deberá seleccionar las formas de intervenir más idóneas, de acuerdo a los intereses que existen. Los instrumentos de análisis empleados deberán permitir una lectura de los procesos llevados a cabo a escala de la unidad inmobiliaria, escala que deberá tener igualmente los planes de la intervención ( de zona, de recuperación).

La situación (d), caracterizada por la existencia de un proceso de transformación actual e incipiente, no parece imponer problemas particulares a la planeación. Esta situación es tal que permite la máxima eficacia en la actividad de control de la

Administración Pública, que podrá sobreponer los intereses de la colectividad a las iniciativas planteadas en las convenciones.

Respecto a las situaciones de transformabilidad que han sido identificadas, se enumeran algunos ambitos definidos como "ambitos criticos", de interés estratégico para la formación de planes y de zonas de recuperación, y que constituyen una agregación operativa. Para esto son proporcionados datos sobre la composición de la propiedad de las construcciones, distinguiendo entre patrimonio comunal, condominio, propietario único, sociedades inmobiliarias, entes morales, entes religiosos y entes varios.

Además, vienen analizadas las condiciones habitativas, cruzando los siguientes datos obtenidos del censo:

- Título de usufructo de las viviendas: propiedad, alquiler, etc.
- Nivel de renta del jefe de familia.
- Condición socio-profesional del jefe de familia
- Condición socio-profesional del jefe de familia.
- Condiciones de ocupación (densidad) de la vivienda.
- Edad del jefe de familia.
- Condiciones de ocupación (densidad) de la vivienda.
- Nivel de alquiler.

La información se ordena de modo que se pueda sintetizar de acuerdo al nivel de renta.

Definido de esta manera el cuadro de las condiciones habitacionales y de la estructura de la propiedad en los ambientes críticos, se busca medir la conveniencia de la propiedad inmobiliaria en las operaciones de recuperación.

Se valora la conveniencia de la transformación de acuerdo a cuatro categorías de juicio: nada, poco, elevada y muy elevada.

Elementos determinantes para la atribución de la categoría son considerados: “la localización” de la construcción ( indirectamente ligada al valor inmobiliario), y “el tipo de propiedad” ( que introduce diversos tipos de conveniencia de acuerdo al tipo de operador ). La máxima conveniencia resultará de la situación en la cual un operador que reacciona según la “lógica del portafolio”, (es decir, una inversión especulativa) cuenta con la propiedad de una construcción ubicada en un área en la cual es más elevado el valor potencial del suelo y el inmobiliario. La mínima conveniencia resulta al contrario en la cual ya se ha producido una acción de mejoramiento de las condiciones habitativas, o bien donde el propietario no se puede beneficiar de los efectos de la inversión por el tipo de régimen al cual ha sido destinado ( entes morales, religiosos, etc. )

La valoración de la conveniencia (C) y de la inercia (I), permiten construir indicadores sucesivos que resultan fundamentales en las decisiones finales del plan de recuperación. Estos indicadores son la “potencialidad” y el “conflicto social” previsible en las transformaciones. La potencialidad se define de la relación entre conveniencia y la inercia:  $P=C/I$ . Ahí donde existe una fuerte conveniencia de la propiedad inmobiliaria a la intervención de reestructuración, y una escasa capacidad de resistencia de los habitantes asentados, es previsible una fuerte probabilidad de que la

iniciativa se lleve a cabo. Al contrario, una débil conveniencia y una fuerte inercia reducen sensiblemente la “potencialidad” de la transformación.

La “conflictividad” se expresa por la suma algebraica de las conveniencias y de las inercias:  $S=C+I$ . Si en efecto se tiene una fuerte conveniencia de la propiedad a la intervención de reestructuración, y una elevada capacidad antagónica de las familias ya asentadas, se producirán conflictos muy fuertes. Ahí donde a su vez existen fuertes conveniencias, pero débiles inercias, la conflictividad sería mínima.

La individualización de las potencialidades de transformación y de las conflictualidades sociales llevadas a cabo, constituye el momento central en la elaboración del plan de recuperación. La elección prioritaria que la Administración Pública debe formular se refiere a las situaciones en las que las dinámicas de transformación son más evidentes. La Administración deberá primeramente valorar cuáles tensiones sociales se producirán, y qué posibilidades de mediación son concretamente practicables.

Este tipo de trabajo de investigación se termina con algunas recomendaciones sobre las cuales basarse para la formulación de los planes de recuperación.

#### 4.- Conclusiones.

En virtud del atraso de las disciplinas proyectuales en la comprensión de los problemas sociales, los métodos de intervención en el patrimonio cultural urbano buscan cada vez más estrategias novedosas propias del desarrollo urbano y que se conocen como “proyecto político”.



La conservación integral conserva métodos proyectuales, sin embargo, su interés en lo social lo convierte en un método novedoso que, además, tuvo en Bolonia la oportunidad de ser largamente experimentado.

La política de la reutilización busca primeramente redefinir teóricamente los conceptos de " reutilización " y de " conservación " para que, en base a estos nuevos significados, se pueda construir toda una teoría sobre la recuperación del patrimonio urbano, construcción que se encuentra en proceso. Por último se busca incluir el problema de la recuperación como parte del más general problema que representa la vivienda.

Existe también una teoría novedosa que busca solucionar los problemas de recuperación mediante el control del mercado de las viviendas. En esta teoría, la Administración Pública actúa como un mediador entre los intereses de la especulación inmobiliaria, y los de los inquilinos más necesitados que habitan las zonas centrales de la ciudad.

El profundizar en estas teorías, pensamos nos permitirá implementar una propia que pudiera aplicarse al caso mexicano. Este será el fin de futuras investigaciones para un servidor.

## V.- EL CASO DE BOLONIA.

La intervención hecha en el centro histórico de Bolonia bajo la dirección del Arq. Pier Luigi Cervellati, y con la adopción política del Partido Comunista Italiano (PCI), es sin duda la operación de este género que más polémicas ha causado. Pero ¿a qué se debe esto?, ¿cuál o cuáles fueron los elementos novedosos que se introdujeron durante esta intervención pública ?.

Para explicarlo con más claridad, es menester seguir los antecedentes, es decir, los planes y leyes que precedieron a la adopción de un plan tan trascendental como fue el utilizado por la administración comunal en manos del PCI en ese período.

La primera novedad es la introducción del plan de vivienda económica popular, es decir, de interés social, producto de la ley No. 167 de 1962 al interior del centro histórico, en combinación con la ley No. 865 de 1971 y que se refiere a la expropiación para el servicio público. Esto fue posible gracias a una interpretación de A. Predieri, que logra el soporte jurídico para que se considere a la vivienda de interés social como un servicio público. La expropiación de terrenos y edificios, de acuerdo a valores y coeficientes previstos por el artículo 16 de la ley 865, desencadenó una violenta reacción por parte de las fuerzas económicas.

Otro aspecto interesante es precisamente la intervención del PCI como promotor del plan. Su posición ideológica en el funcionamiento y procedimientos del plan lo hizo entrar en contradicción con los intereses de sectores que precisamente habían apoyado su candidatura a la administración local y regional, es decir, los pequeños propietarios, artesanos o trabajadores dependientes.

El tercer aspecto importante es precisamente la transición o paso de la “ restauración conservativa ” tradicional, en la cual la principal preocupación es la salvaguarda de los inmuebles, y que es usada en la primer fase de la intervención por la ahora tan discutida “*conservación integral*” o “*conservación activa*”, donde el objetivo principal es la revitalización del antiguo núcleo urbano con la introducción de actividades residenciales, culturales, recreativas y administrativas, mediante la conservación e conventos, etc. Es durante el desarrollo del plan bolonés, cuando se desarrolló el debate sobre la “política de la reutilización ” y que maduraría con la creación de la ley 457 del 5 de agosto de 1978.

#### ◆ Desarrollo del Plan

Para entender el plan bolonés, es menester seguir sus antecedentes, es decir, los planes anteriores y las leyes que precedieron la adopción del plan definitivo que sería aplicado por la administración comunal ,en manos del PCI como habíamos ya dicho.

Existen tres planes ( que se traducen en tres momentos claves ) en el desarrollo de la intervención pública en Bolonia : (53)

- I. En 1962 , un equipo de trabajo dirigido por Leonardo Benévolo elaboró un proyecto de intervención de restauración conservativa después de una investigación profunda. Dicho proyecto propone normas y medidas encaminadas a la salvaguarda del centro histórico de Bolonia , que dio como resultado que en 1966 la junta comunal decidiera no conceder licencias de construcción que no fueran coherentes en el plan propuesto por L. Benévolo. Parte de este grupo de trabajo era P. L. Cervellati.

II. En 1969 se adopta una variación del plan regulador general, resultando éste el primer plan bolonés que considera al centro histórico, y en cuya base hay un profundo estudio del tejido arquitectónico y urbano. Este plano divide la zona al interior de la vieja muralla en dos zonas: aquella que había conservado sus características íntegras y aquella alterada por las intervenciones permitidas en los planes anteriores. La zona inalterada la dividía en 13 sectores urbanos, de los cuales 9 se dedicaron a la intervención pública y 4 a la privada, todo esto mediante operaciones de “ restauración conservativa ”.

III. Con la aceptación de la ley 865, en octubre de 1971 ( que se refiere a formas de expropiación para servicios públicos, como la vivienda popular ) se pasa a la formulación del plan operativo, y de la “ restauración conservativa ” se pasa a la “ conservación integral ”. Este nuevo plan llamado PEEP (plan de vivienda de interés social )-Centro Histórico, se presenta el 9 de octubre de 1972, y representa la primera fase de intervención pública en el centro histórico teniendo como finalidad la construcción económica- popular, gracias a los instrumentos proporcionados por las leyes 167 y 865. En este plan se incluyeron 5 de las 13 zonas del plan de 1969, que se escogieron por presentar condiciones habitativas más precarias y homogeneidad tipológica, estructural y social, de modo de permitir intervenciones orgánicas y unitarias.

Para habitar se prevén tres tipos de vivienda: apartamentos mínimos de 30 a 45m<sup>2</sup>. para estudiantes, ancianos y parejas jóvenes; apartamentos de 60 a 90m<sup>2</sup>. y casas dúplex de 120 a 180m<sup>2</sup>.

Con la presentación del PEEP-Centro Histórico, se inicia la tercera fase, aquella del encuentro político verdadero que se acabará con la tercera definición del plan, aprobada el 7 de marzo de 1973.

◆ El Encuentro Político.

De la presentación del plan ( 9 de octubre de 1972) al día de su adopción ( 7 de marzo de 1973), es decir 5 meses después, se ha desencadenado un encuentro político sin paragón en Italia en cuanto a intensidad y duración sobre una cuestión urbanística. Cabría preguntarse si tal encuentro había sido previsto por el PCI (Partido Comunista Italiano).

La idea de invertir, la tendencia tradicional capitalista de la ciudad y el territorio de la especulación, y en especial del corazón de la ciudad ( símbolo mismo de la dominación burguesa ) hacia la creación de viviendas de interés social, buscando evitar la marginación de las clases populares, resulta un acto verdaderamente provocativo. La reacción que se produce en los periódicos es síntoma de ésto.

Las fuerzas económicas y el periódico han jugado a la movilización de las masas, en otras palabras, le han robado a la izquierda su instrumento fundamental de actividad política: La idea de la eliminación de la propiedad por igual.

No se puede pensar en una impredecibilidad de la reacción y del encuentro. Hemos visto cómo toda la operación fue madurada en el tiempo y valorada en valor de lucha política. En cambio, la respuesta de la administración del partido comunista y de su órgano de información oficial, ha sido inmediatamente defensiva, casi desconcertada del hecho de que el plan recibiera más críticas que aplausos.

Fuera del ámbito bolonés, la reacción de los periódicos hacia el plan fue positiva como lo mostraron " Il Giorno " y el " Corriere della Sera ", que no solamente publicaron fielmente las características de este plan, sino que además, una serie de artículos de

Antonio Caderna, dieron gran relevancia positiva a los fines y a los instrumentos del mismo plan.

Las fuerzas de derecha sabían muy bien como moverse: la polémica estuvo totalmente centralizada sobre el uso de la expropiación de la propiedad privada para movilizar a los pequeños propietarios.

Así, el punto central se encuentra entre la necesidad de responder a la exigencia de mantener las actuales clases sociales en el centro histórico, que se liga a la propiedad de la vivienda. Es necesario superar con decisión este condicionamiento si se quiere realmente tener a la vivienda como un servicio social.

El caso de Bolonia ha confirmado otra vez cómo el pequeño propietario es el mejor aliado de la gran propiedad; este puede ser constantemente cortejado, teniendo como meta final diversas posiciones políticas. Puede ser envuelto en la estrategia de la izquierda, a condición de que ésta haya renunciado a hacer discriminaciones, es decir, a colocarlo dentro de una línea de clases entendida como “soluciones operarias”, pero apenas es tocada en sus intereses, no duda en movilizarse como tropa a las órdenes de la gran propiedad.

La polémica y la movilización se han llevado a cabo a un nivel ideológico. Hubieron asambleas a nivel de barrio de los afectados por el plan clamando guerra contra la política marxista de la vivienda.

La respuesta de la Administración Comunal del PCI a un asunto o problema de clase, parece ser aquella del “buen gobierno”, es decir, en realidad habían subestimado las repercusiones del plan.

La guerra de cinco meses vio perder progresivamente la propuesta original de expropiación general, de la afirmación de que ésta se llevaría a cabo sólo con los grandes propietarios (entendido como aquel que posea más de 200m<sup>2</sup>), a la desaparición definitiva de esta iniciativa.

Con esto, las dos connotaciones que caracterizaron el PEEP-Centro Histórico de Bolonia, vinieron a menos: cooperación y propiedad indivisible. Finalmente, este plan terminó en financiamientos a través de convenios entre municipio y propietarios, donde éstos últimos proponen las viviendas que se deben restaurar, a cambio de perder el control de los montos de alquiler y derechos de prelación.

#### Conclusiones :

La intervención en el centro histórico de Bolonia, se convierte en la intervención más conocida de este tipo y de cualquier intervención de planeación urbana porque :

- 1) La izquierda se convierte en promotora y en administración pública, en vez del papel crítico que regularmente la caracteriza.
- 2) La presencia del arquitecto Pier Luigi Cervellati, creador de toda una teoría de intervención sobre los centros históricos, y que además tuvo la oportunidad de aplicar estos conocimientos, logrando resultados novedosos e interesantes.
- 3) La respuesta violenta de la población de Bolonia, que primero apoyó al PCI, y que cuando vio amenazadas sus propiedades, cambió de bandera política.
- 4) La integración de la vivienda de interés social a la arquitectura de carácter histórico

## VI.- INSTRUMENTOS RECIENTES PARA INTERVENIR EN LOS CENTROS HISTORICOS.

### I.- Instrumentos Técnicos :

Los instrumentos técnicos para la planeación urbana italiana, durante mucho tiempo centralizaron su interés en el crecimiento urbano, dejando a menudo para otro momento, la planeación de las intervenciones en la parte histórica, produciendo así la fractura entre ésta y la parte nueva.

Por muchos años, los centros históricos italianos carecieron de instrumentos de planeación y control que no fueran aquellos de la Superintendencia de los Monumentos que básicamente se ocupaba de aquellos catalogados como tales.

Sin embargo, en los últimos años la protección de los centros históricos en la experiencia italiana, ha intentado pasar a ser una planeación para toda la ciudad, “ una planeación que mientras diseñaba la nueva expansión, integraba funcional y formalmente, la ciudad histórica, y contemporáneamente definía los tipos de intervención en la parte histórica ” (54).

El sistema de la planeación italiana se articula mediante instrumentos técnicos generales (que definen precisamente el cuadro general de la organización del espacio), e instrumentos técnicos ejecutivos ( que traducen dicho cuadro en operaciones y definen las modalidades de las intervenciones en el tejido histórico ).

No obstante que la práctica ha determinado este sistema como adecuado, la planeación y sus instrumentos técnicos son necesarios pero insuficientes, sobre todo para controlar continuamente las múltiples intervenciones. Para cada una de éstas, cada administración tendría que examinar con atención los pros y contras, determinando las posibles incoherencias. Para lograr este objetivo, se usa como



instrumento que garantiza coherencia y simplificación, el dictado de normas específicas que, a partir de las condiciones especiales de cada centro histórico, dan indicaciones exactas y coherentes para todas las intervenciones; o sea, en conclusión, la constitución de una especie de "manual" sobre los modos de intervenir.

Cada uno de los numerosos centros históricos italianos ha planteado problemas diferentes y por lo tanto, ha determinado soluciones también diferentes.

El primer instrumento técnico general con el cual cuentan las administraciones comunales para el control en los centros históricos, lo constituye la disciplina urbanística expresada a través del Plan Regulador General y los "planes particularizados" e instrumentos equivalentes a los cuales se les ha agregado recientemente los "planes de recuperación" (de acuerdo al título IV de la ley No. 457 de 1978). Tales planes deberán no sólo prever las características constructivas de las intervenciones, sino también las modificaciones admisibles en los usos anteriores y las posibles condiciones para modificarlos.

Ya que es muy difícil que se pueda disponer pronto de todos los instrumentos "particularizados" necesarios (sobre todo para los centros históricos de grandes dimensiones), no sería útil elaborar tales instrumentos sino en presencia de un programa concreto e inminente de intervención. Es necesario además que el P.R.G. contenga indicaciones precisas, no sólo con respecto a los futuros instrumentos particularizados, sino también a la disciplina que tendrá que ser aplicada en ausencia de tales instrumentos. Es conveniente tener presente que el artículo 27 de la ley No. 457 de 1978 prescribe para cada ocasión que el P.R.G. subordine cualquier intervención en los centros históricos a la presencia del instrumento "particularizado", en la misma ley existe autorización explícita para intervenciones de mantenimiento ordinario y extraordinario, así como de restauración y de reestructuración constructiva que se refieran exclusivamente a trabajos interiores y unidades aisladas, manteniendo necesariamente el uso habitacional. Es pues oportuno

que el P.R.G. prevenga la clase de intervenciones que puedan prescindir de los instrumentos particularizados para evitar que sean incluidos automáticamente, aunque con la condición de conservar el uso habitacional, pero pudiendo modificar libremente las otras limitaciones.

Los instrumentos técnicos ejecutivos están constituidos por los " planes particularizados", los " planes de zona " de la ley No. 167 de 1962, por los " planes de recuperación", así como por la " lotización convencional ". Todos estos instrumentos podrán ir acompañados de "convenciones" en relación no sólo a los contenidos urbanísticos y a las obras de infraestructura y construcción, sino también a la condición de uso de los inmuebles involucrados. Tales convenciones tienden a facilitar los trámites para las concesiones constructivas, a reducir o eliminar el pago de las contribuciones introducidas por la ley No. 10 de 1977, y a admitir las intervenciones de restauración con financiamiento público en el caso de llegar a un acuerdo con el Municipio sobre el precio de alquiler de las viviendas restauradas.

## 2.- Instrumentos Legislativos.

La legislación sobre la materia consta de cierto número de leyes específicas referidas a la tutela del patrimonio edificado histórico (como elemento de la tutela general de los bienes culturales, artísticos y ambientales ) y de otro conjunto de leyes que contemplan la problemática del centro histórico en relación a la disciplina general del desarrollo urbano.

A la primera categoría pertenecen las leyes de tutela de los monumentos y del ambiente de 1939 y las leyes de análogo contenido de las Regiones con estatuto especial, mientras la segunda, de más amplio contenido, comprende todas las leyes urbanísticas: las leyes generales 1150 de 1942 y 765 de 1967, con sus relativas modificaciones e integraciones; la ley No. 10 de 1977 sobre el régimen del suelo; la ley No. 457 de 1978, y el conjunto de leyes regionales sobre esta materia.

Todas estas leyes contienen definiciones y afirmaciones de principio y, por cuanto concierne al entramado urbano histórico, tienden a reglamentar las transformaciones espontáneas a través de particulares formas de control de la autoridad pública. En cuanto imponen límites a la propiedad privada (hasta llegar a disposiciones que limitan la propiedad en sentido amplio), deben ser referidas a las leyes generales sobre la expropiación por causa de utilidad pública y encuentra una más precisa individualización de su campo de aplicación a través de la práctica jurisprudencial .

- Planeación Urbana y Renta del Suelo.

La ley de 1865, además de reglamentar las formas de expropiación, constituye la primera ley orgánica en materia de disciplina urbanística municipal. Esta ley (Artículo 42), así como la de 1942 (Artículo 38), excluyen cualquier posibilidad de que en la indemnización por expropiación, pudiera tenerse en cuenta el potencial incremento de valor que el bien venía a adquirir por efecto de la realización de obra pública. La ley No. 865 de 1971 ha modificado profundamente el procedimiento para aquilatar la indemnización por expropiación, fundándose en el valor agrícola de los terrenos, y la ley No. 10 de 1977 sobre el régimen del suelo, proporciona ahora la posibilidad de llevar al ente público las plusvalías de la renta inmobiliaria.

Esta ley No. 10, refiriéndose a las intervenciones en los centros históricos para los cuales se había previsto inicialmente la concesión gratuita, están sujetos a la misma disciplina prevista para las nuevas edificaciones y por lo tanto al pago de los costos de urbanización y de una parte proporcional de los costos de intervención, o sólo al pago de los costos de urbanización en el caso de acuerdo, y que las intervenciones no incluyan cambios en el uso o incrementos de volúmenes o superficies. Para el operador que quiera intervenir en el patrimonio existente, queda la posibilidad de optar por la concesión gravosa, con costos reducidos o semigratuita. Dado que el recurrir al acuerdo es facultativo, la disponibilidad del operador privado a aceptar

limitaciones acerca de la comerciabilidad de los inmuebles restaurados, queda siempre condicionada por la conveniencia económica de la operación.

Tal acuerdo, que antes de la ley No 10 era valorado esencialmente mediante la comparación entre el gasto sufragado por el ente público derivado de los gastos de saneamiento y restauración, y las ganancias máximas que presumiblemente se darían por la libre introducción del edificio en el mercado inmobiliario, actualmente es valorado por la importancia de los costos de lo que es liberado el operador que opte por la vía del acuerdo, o por la suma de tales ayudas, y las posibles ayudas financieras que puedan concederse.

Está claro que para el instrumento del convenio así concebido, sea verdaderamente eficaz. Los gobiernos de las regiones y municipios deberían adoptar... criterios capaces de anular la plusvalía de la renta del suelo y de la renta de los edificios, previendo operaciones financieras y crediticias aptas en aquellos casos en los que los costos de intervención superan la capacidad de gastos del usuario.

#### - La Ley Sobre la Casa.

La posibilidad de plantear el problema del patrimonio histórico, ligándolo al problema más general de la vivienda como servicio social, ha sido ofrecida por la nueva legislación en materia de vivienda: la " ley para la casa ".

Bajo tal término se incluyen: la ley No. 865 de 1971 que contempla programas y coordinación de la construcción residencial pública e intervenciones en el sector de la construcción subvencionada, normas sobre la expropiación para utilidad pública, modificaciones e integraciones a la ley urbanística 1150 de 1942, y a las leyes que rigen en materia de construcción económica y popular 167/1962 y 847/1964; los decretos presidenciales emanados de la misma ley 865; 1035 y 1036 de 1972 que conciernen, respectivamente, a las normas para la asignación de viviendas construidas

en régimen subvencionado, y a la reorganización de los entes que operan en el sector de la construcción residencial pública; las leyes de financiamiento de la ley 865, es decir, las leyes 147 de 1974, y 166 y 492 de 1975.

Mientras en un principio la ley 865 permitió afrontar el problema de una forma nueva, calificando la intervención pública en el centro histórico como intervención enfocada no solo a la recuperación de las estructuras físicas, sino también a los aspectos civiles y sociales del tejido urbano. En la práctica, la dificultad de adaptar la instrumentalización prevista para las nuevas construcciones, ha dado lugar a numerosas polémicas interpretativas.

La posibilidad de utilizar los financiamientos de la ley no sólo para las nuevas construcciones, sino también para el saneamiento del patrimonio existente, es mencionada explícitamente en el artículo 55, inciso " E ". Según este artículo, parte de los restos de los fondos de la GESCAL ( artículo 10 de la ley No. 60/1963 y ley 419/1970) y de las recaudaciones por descuento de las rentas, pueden ser destinadas a "intervenciones de reestructuración, saneamiento o restauración de los núcleos completos ubicados en los centros históricos ". Sin embargo, existía duda si estos fondos solamente podrían ser utilizados para el patrimonio residencial del Estado y de los entes de construcción de vivienda económica y popular. La sucesiva ley 166 de 1975 ha evitado esta interpretación restrictiva.

El artículo I de la ley 166 ha dispuesto que una parte de las intervenciones extraordinarias sea destinada al saneamiento de "complejos edificatorios" en los centros históricos, de propiedad del estado, o del Instituto Autónomo para las Casas Populares, distinguiendo entre "complejos edificatorios en los centros históricos" ( de propiedad pública o privada) y complejos de propiedad del Estado y de la IACP (incluso fuera de los centros históricos), previniendo para ambos el saneamiento mediante mecanismos de la ley para la construcción residencial pública.

Existió también gran polémica sobre lo dispuesto por el artículo 16 de la ley 865, concerniente a las modalidades de fijación de las indemnizaciones por expropiación en el centro histórico. Fueron famosos los debates, y las soluciones como aquella interpretación del congresista Pedrieri, que terminó por considerar a la vivienda de interés social como un servicio público, y por tanto, las zonas del centro histórico destinadas a vivienda, podrían ser consideradas en los planes de expropiación. En la actualidad el artículo 14 de la ley No. 10 ha solucionado esto, distinguiendo solo entre áreas externas o comprendidas en los centros habitados, no haciendo ninguna referencia particular para los centros históricos

- La Ley 457/1978.

La ley 457 del 5 de agosto de 1978, constituye en el panorama de la legislación sobre los centros históricos italianos, una novedad. Sustituye a la ley de 1942. En ella, por primera vez, se deslindaron las funciones del organismo urbanístico oficial que opera en el sector de las intervenciones sobre lo ya existente. Para tal fin, introdujo un nuevo instrumento urbanístico a nivel de plan regulador, el " Plan de Recuperación ", dotado de procedimientos más simplificados para facilitar la previsión no solo de las características de las intervenciones, sino también ( y a veces sobre todo ) de las modificaciones permisibles en el destino del uso, así como de las eventuales condiciones para la realización de tales modificaciones. (55)

La ley 457 de 1978 se refiere a aspectos tales como el financiamiento y los procedimientos para la creación de un programa decenal encaminado a la construcción de viviendas subsidiadas. Su interés primordial radica en el título IV, que es donde se introdujo la nueva disciplina para la recuperación de las construcciones existentes, ya que su rango de acción comprende no sólo los centros históricos, sino también todas las demás partes de las ciudades. Claro está, siempre y cuando existan razones de peso

para llevar a cabo dicha conservación. Para tal fin se previó, también por primera vez, el acceso a notables financiamientos públicos. (56)

Las operaciones de recuperación definidas en la ley, se agrupan de acuerdo a las siguientes categorías de intervenciones: a) de mantenimiento ordinario; b) de mantenimiento extraordinario; c) de restauración y saneamiento conservativo; d) de reestructuración constructiva y e) de reestructuración urbana. La propia ley señala para cada una de las categorías anteriores las formas específicas de intervención.

El artículo 27 de la ley previene que, en el caso de que el Plan Regulador General subordine cualquier categoría de intervenciones en el centro histórico a la existencia de un Plan de Recuperación. En ausencia de tal instrumento, la misma ley autorizará las intervenciones de mantenimiento ordinario y extraordinario, así como las de restauración y de reestructuración constructiva, relativas exclusivamente a obras internas en unidades inmobiliarias aisladas, en el entendido que deberán mantener su uso residencial.

Los planes de recuperación pueden ser elaborados directamente por la comuna o por los propietarios reunidos en consorcio y no requieren de la aprobación regional. Aspecto, éste último, que es fuertemente criticado, ya que se considera como un salto en el vacío. La crítica se fundamenta en el hecho de que es muy reducido el número de los centros históricos que disponen de instrumentos eficaces de control, conforme a las indicaciones de la ley. El peligro, según los críticos, radica en que se podrá ver el área de los centros históricos cubierta, poco a poco, por microintervenciones llamadas "Planes de Recuperación", redactados para cada ocasión y sin referencia a un plan general, con el riesgo de comprometer más que de proteger los objetivos de salvaguarda y de recuperación.

Sin embargo, la realidad es que ésta y otras leyes como la No. 10 de enero de 1977, en materia de planeación urbana y expropiaciones, y la No. 392 de julio de 1978, en materia de alquileres, han modificado substancialmente tanto el cuadro de instrumentos urbanísticos de control, como los sistemas más convenientes para intervenir sobre las construcciones existentes. (57)

La ley No. 10 ha simplificado los procedimientos y hecho gratuita, o al menos no tan costosa, la concesión para una serie de intervenciones sobre las construcciones existentes. Intervenciones que pueden ser llevadas a cabo aún fuera de los programas plurianuales.

El plan decenal de la ley 457 ha abierto para el sector privado nuevas posibilidades de intervenciones de reafiliación en el ámbito de los " planes de recuperación " o de iniciativas de construcción " agilizada-conveniente ", y ha confirmado las ventajas contenidas en la ley No. 10 para una serie de intervenciones sobre " lo existente ".

El plan decenal y la ley No. 10 configuran un cuadro de normas urbanísticas, que regulan las iniciativas de construcción sobre las construcciones existentes, poniendo fin de esta manera , a una situación de no toma de decisión por parte de la administración pública local, que, en espera de una definición de las orientaciones generales en materia de intervenciones sobre estas construcciones existentes, se había atrasado hasta por años.

La ley No. 392 sobre los alquileres, además del hecho fundamental de haber incluido en el mercado porciones importantes del patrimonio sustraídas del paquete de vivienda con el "equo canone " ( alquiler contratado ) y con el alquiler libre, ofrece la posibilidad de revaloración de los inmuebles más viejos. Esto sobre todo en presencia de intervenciones de reafiliación que operan al mismo tiempo sobre la



antigüedad, condiciones y tipología de los inmuebles. Así, esta ley establece las condiciones para el sector de los alquileres, determinando con esto un panorama nuevo sobre los inmuebles más convenientes para resanar, alquilar o vender. Modifica además la incidencia del costo de la vivienda en las diversas clases sociales.

### 3.- Conclusiones.

Las nuevas leyes: la No 10/1977 en materia de planeación urbana y expropiaciones, la No. 392/1978 en materia de alquileres, y sobre todo la No. 457/1978 en materia de recuperación de las estructuras urbanas y arquitectónicas existentes, constituyen grandes triunfos de la legislación italiana en cuanto al desarrollo urbano se refiere. Lógicamente, todavía resulta muy pronto para hacer una evaluación sobre sus resultados, pero es innegable que estos instrumentos constituyen un duro golpe para la especulación inmobiliaria, y un gran beneficio para la mayoría de la población, además de que reafirman el liderazgo italiano en asuntos como el bienestar social y el que nos ocupa : la política de recuperación.

## VII.- LOS CENTROS HISTORICOS EN OTROS PAISES.

a).- El Pésimo Ejemplo Francés.

Francia, en particular, ha dado pésimos ejemplos en materia de conservación de los centros históricos. Son famosas las polémicas resultantes de la destrucción de “ Halles ” y el “ Centro Pompidou ” en París, en las alteraciones de Montparnasse y barrios populares, y del resanamiento de la vieja ciudad de León. Los resanamientos franceses han sido realizados no según los dictados de la conservación integral, sino según los cánones de la “ demolición - nueva construcción ”, y de la “ conservación formal ”. Quedan las fachadas de una época, los interiores son reestructurados y dedicados a usos más rentables, siendo expulsadas las familias de bajos ingresos. Todo esto cuando más se le condena está en Europa, sobre todo después de la solemne “ Declaración de Amsterdam ”.

“La *Declaración de Amsterdam* insistía sobre los contenidos sociales de la conservación, recomendando a los gobiernos y administraciones locales evitar la expulsión de las clases menos pudientes y corregir con subsidios la ley del mercado”.(58)

La ley del mercado y de la ganancia, en cambio, ha dominado largamente en los Centros Históricos Franceses, sobreponiéndose a la Ley Malraux, que ha dado resultados mucho menos brillantes de cuanto se creía. La Ley Malraux tiene una cierta analogía, en apariencia, con el sistema adoptado para el Centro Histórico de Bolonia. Prevé, en efecto, la subdivisión en sectores, las convenciones con los propietarios privados para las obras de restauración y la concesión de ayuda pública. Si el propietario no se subordina al plan de intervención, y no firma la convención, se le expulsa. La diferencia substancial y ventajosa de Bolonia es la siguiente : en

Francia, las intervenciones no se confían a la Comuna o Municipio con la participación directa de los ciudadanos y con fines sociales, sino a sociedades mixtas que operan según la conveniencia económica. La sociedad mixta puede expropiar a cada propietario, puede demoler y reconstruir después de haber expulsado a los residentes que no pueden pagar los nuevos alquileres proporcionados a los costos de la restauración, revende los apartamentos al libre mercado obteniendo ganancias con las cuales se autofinancia.

Los "secteurs sauvegardés" previstos por la Ley Malraux, sujetan a este tipo de tratamiento, barrios enteros destinados a la tutela, que se traduce así en la sola conservación del aspecto exterior de los edificios. El sistema debía garantizar elasticidad y rapidez. En la práctica ha dañado gravemente a los estratos sociales más débiles y se ha revelado como un sistema muy lento. Para resanar los 5 millones y medio de albergues viejos o antiguos en malas condiciones, se necesitarían al menos 400 años, según los críticos franceses, esto claro, continuando con la Ley Malraux y las sociedades mixtas.

Mejores resultados se han obtenido en los edificios aislados o complejos de gran interés histórico-artístico, destinados a nuevos usos. Para el turismo cultural han sido restaurados y abiertos al público 114 castillos franceses.

En Francia está todavía en vigor la ley sobre monumentos de 1913 que prohibía nuevas construcciones en un radio de 500 metros de los edificios comprendidos en el elenco especial del Ministerio de Cultura. Gracias a tal ley existe un catálogo de 12,000 monumentos de primera importancia y de otros 18,000 sometidos a requisitos menos severos. Para las iglesias, los palacios, los castillos comprendidos en el primer elenco, está prevista una contribución estatal del 50% de los gastos de la restauración, con la reducción del 75% de la tasa de impuestos del propietario. Las contribuciones y

las reducciones fiscales descienden al 40% para los monumentos incluidos en el segundo grupo. Todos los trabajos deben ser preventivamente aprobados por el Ministerio de Relaciones Culturales.

b).- Las Islas Peatonales de Viena a Copenhague.

Tanto en Francia, Austria y Alemania, se ha llevado a cabo, desde hace tiempo, el sistema de las " *islas peatonales* " que excluyen al automóvil de grandes sectores de los centros históricos. En la práctica, las *islas peatonales* han acentuado la comercialización de los barrios antiguos, abandonados a la invasión de negocios y sedes de oficinas. La peatonización agrava los procesos negativos si no es precedida de un plan para la regulación del uso de todo el centro histórico. Como ejemplo: las dos plazas comerciales de Viena, la Graven y la Karntherstrasse, se convierten por la noche en calles desiertas de una ciudad despoblada. Ni siquiera las *islas peatonales* de Colonia, de Múnaco, de Rouen, de Amsterdam o de Copenhague, han resuelto el problema de los centros históricos que no se puede reducir a la animación provocada del ir y venir de los clientes entre un negocio y otro.

Sin embargo, hay cosas interesantes de rescatar en las experiencias tenidas por estos países en sus centros históricos. En Holanda y en los países escandinavos son normales los usos y medidas que en Italia resultan revolucionarios o utópicos: equo canone, convenciones con los propietarios que restauran viejos edificios, subsidios estatales para los alquileres sociales, programas a largo plazo para la actividad constructiva no sujeta a los ciclos de euforia histórica o de grave depresión. Todo dentro de planes nacionales, regionales y locales para el uso del territorio sometido a una disciplina severa con real preponderancia del interés público y de la propiedad pública, con la posibilidad de la expropiación en gran escala. En los programas plurianuales está

incluida la restauración de las viviendas antiguas actuando sobre una escala a nivel industrial y garantizando la ocupación del sector de la construcción.

Las sociedades holandesas, danesas y suecas, que se ocupan de la restauración conservativa sin afán de lucro, no son muy diferentes de la tarea que el Estado de Polonia ha llevado a cabo, dando trabajo a 5,500 ingenieros y obreros, con sucursales en las principales ciudades.

El equo canone, la política de la vivienda y aquella para el uso del territorio, permiten en los países más avanzados, contrarrestar eficazmente la especulación. Aún en Alemania Federal, donde la ley de la ganancia se tiene en gran estima, se sujeta a las normas del equo canone al propietario de las viviendas restauradas, con contribuciones públicas. La orientación a favor de las viejas construcciones es visible también en Suiza, donde las leyes cantonales obligan a los propietarios al mantenimiento de las viviendas. En Suecia y en Holanda, no se favorece en modo alguno a quien construye viviendas sobre terreno privado ( prevalece la construcción subsidiada en terreno público ), mientras se da ayuda a quien restaura viejos edificios, conservando a sus ocupantes con equo canone o alquiler social ( conformado por subsidios públicos ).

Un detalle importante, es el hecho de que los costos de las intervenciones sobre el patrimonio arquitectónico antiguo, son inferiores incluso a los de Italia, que tiene un ingreso per cápita inferior. Esto se debe a que los trabajos que se realizan son aquellos verdaderamente necesarios, y además cuentan con un recurso que son las partes prefabricadas como baños, cocinas, escaleras, etc. Contribuye también a la reducción de los costos, la participación de voluntarios.

***SEGUNDA PARTE :***

***EL PROBLEMA EN MEXICO***

## I.- ANTECEDENTES

Hasta ahora, el análisis de la situación italiana nos ha llevado a manejar conceptos como : centro histórico, planes de recuperación, intervenciones conservativas, población residente original, conservación, política de recuperación, etc., términos que para la situación italiana son frecuentes y comunes dada la evolución e importancia que ha adquirido la problemática que representa la conservación de las zonas históricas.

En el caso de México, aunque algunos de estos conceptos se conocen y usan, realmente su uso es restringido, y hasta cierto punto snobista. Los conocemos porque han llegado a nuestro país a través de las “cartas internacionales sobre protección del patrimonio” por tanto, son los restauradores arquitectónicos los que han tenido la oportunidad de usarlos con más frecuencia, dándole a su uso un sello particular de “elite cultural”.

Hemos mencionado al inicio de este trabajo, cómo la problemática en México sobre el patrimonio cultural urbano ha quedado reducido a lo que la Carta de Venecia (1964), y la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas (1972) mencionan, aunque ha habido intervenciones de cierto interés como el Programa de Renovación Habitacional Popular (1985) que analizaremos más adelante, o como los postulados del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (1987-1988 que únicamente quedaron en discurso político.

En resumen tenemos, que hasta ahora, el tema que nos ocupa ha sido más bien considerado como un problema cultural, y sabemos que al estar nuestro país en crisis

económica, la asignación del presupuesto público relega el capítulo cultural a un plano secundario, y al no estar suficientemente comprendida la importancia del patrimonio cultural urbano por quienes manejan los presupuestos para la cultura, podemos entender el notable atraso de las leyes y programas sobre este rubro, situación que no cambiará, en tanto no cambie la manera de entender esta problemática.

Una posición emergente es la de los especialistas en el desarrollo urbano, que en México son principalmente sociólogos, demógrafos y economistas y quienes en ocasiones abordan el tema de las zonas centrales de las ciudades, ocupándose en problemas como el empleo, el crecimiento demográfico y los niveles de marginación. Se refieren a las "*ciudades centrales*" que en muchas ocasiones coinciden con las zonas históricas que nos ocupan, aunque no necesariamente; en especial en aquellas ciudades sin un pasado histórico o que son de "reciente" creación.

Para el caso de México, en el que como comentábamos, no existen metodologías sobre cómo intervenir en estas zonas centrales, ni existen especialistas que se dediquen al estudio de los centros históricos mexicanos, consideramos conveniente revisar lo que han escrito los mencionados especialistas en desarrollo urbano, a fin contar con elementos de análisis sobre lo que pasa en nuestras zonas históricas, especialmente en la ciudad de México, que por su tamaño y complejidad, usaremos como modelo.

- Teorías Sobre las Ciudades Centrales.

Parecería que la problemática encontrada en Italia, donde las zonas centrales se han convertido en terreno de lucha de clases desde los años sesentas, es común a muchas ciudades de los países desarrollados, especialmente de Estados Unidos e Inglaterra, así que la pregunta obligada es si en nuestras ciudades centrales se podría esperar un comportamiento similar.



La ciudad central sería un concepto mas funcional que espacial. "se refiere a un proceso, no a una localización. Implica la presencia de diversos atributos negativos en una o varias zonas del área urbana los que, en conjunto, han llegado a conformar la idea de la ciudad central como área de problema" (59).

Estas se caracterizan por tres atributos principalmente que son : (60)

### 1.- La Decadencia

Económica

Demográfica

Social

- Pierde oportunidades de empleo.

- Pierde población.

- Disminuyen los niveles de vida.

### 2.- La Degradación.

(Contexto física y socialmente deteriorado)

- Altos niveles de contaminación ambiental (Atmosférica, visual y sonora)

- Deterioro de la vivienda.

- Hacinamiento.

- Concentración de población vieja y poco calificada.

- Altas proporciones de familias desintegradas.

(madres solteras, desempleados, etc.)

### 3.- La Desesperanza.

- Sentimiento colectivo de desilusión y vulnerabilidad.
- Convicción de que estos problemas son inevitables e insolubles.

Con estos atributos de análisis, surgen varias teorías que intentan explicar a la ciudad central como problema, Matthews distingue seis: unas se orientan a la base física de éstas, otras a su base social y otras más a su base económica.

A la base física se orientaría la propuesta de este trabajo, que pretende, mediante intervenciones conservativas, revitalizar estas zonas decadentes, además de regular los usos del suelo.

Las explicaciones orientadas a la base social surgen en los sesentas y setentas, y son los aspectos relacionados con la pobreza y el deterioro social los que ocuparon la atención de los analistas urbanos.

Son tres las corrientes que intentan explicar los problemas de la ciudad central:

- a) La corriente de la “cultura de la pobreza” afirma que en estas zonas se crea una cultura antisocial que no privilegia los valores sociales imperantes (escolaridad, trabajo, etc.), y sí anima los valores anticulturales (vandalismo, crimen, etc.). Proponen programas de educación pública que reafirmen valores sociales imperantes, inhibir los valores de la cultura de la pobreza y favorecer la integración de residentes a la estructura social establecida.
- b) La corriente del “ciclo de deterioro” considera que los habitantes de la ciudad central, se encuentran atrapados en una inercia de deterioro y pobreza que limita su éxito y les impide elevar sus niveles de vida. Recomiendan programas educativos y de capacitación, así como mejorar el equipamiento social y el soporte comunitario.

- c) El tercer enfoque considera como el origen del problema a las fallas institucionales como son la accesibilidad a servicios sociales como salud y educación. Se propone mejorar la eficiencia de la Administración Pública en estas zonas mediante una mejor coordinación entre oficinas gubernamentales.

Las explicaciones orientadas a la base económica surgen en los ochentas y en ellas se minimiza la importancia de los apoyos exógenos dirigidos a estas áreas considerándolos efectivos sólo en el corto plazo, ya que no atacan las causas, sino la manifestación de los problemas. Son dos las corrientes que se generan:

- a) La primera considera como la causa de los problemas de la ciudad central, al cambio de las actividades económicas productivas industriales originales, a las de nuevos productos y servicio; por la lógica salida masiva de capitales a la periferia urbana. La solución sería contrarrestar la fuga de capitales, dirigiendo inversiones que la hagan nuevamente una localización atractiva para inversionistas.
- b) Esta corriente es la marxista que considera que la situación de las ciudades centrales se debe a las características del modo de producción de las sociedades capitalistas. El éxito de unas áreas urbanas solo se puede mantener a expensas de otras. Las zonas urbanas deterioradas proporcionan mano de obra y suelo a bajo costo. Las ciudades centrales solo se podrán regenerar si ocurre un cambio estructural en lo económico y en lo político.

Hasta aquí hemos revisado las diversas teorías sociológicas sobre el problema de las zonas centrales. Esto nos ayudará a tener un punto de partida y un panorama más claro para los análisis futuros que tengamos que hacer.

## II.- POLITICAS PUBLICAS ITALIANAS Y POLITICAS PUBLICAS MEXICANAS

Como un método de análisis de lo que pasa en las zonas centrales de la Ciudad de México, creemos interesante hacerlo a través de una confrontación de las principales políticas italianas con las acciones públicas y privadas mexicanas, por lo que analizaremos cada uno de los objetivos italianos en el caso de México.

### 1).- Rechazo a la Expulsión de los Estratos Populares.

Sobre este objetivo, sabemos que tradicionalmente el freno de la expulsión de los grupos de renta baja de las zonas centrales ha sido la Ley de Congelación de Rentas (1942 ), que ocasionó igualmente el gradual deterioro de las viviendas. El interés natural de la especulación inmobiliaria asume entonces una actitud de espera, sabedora que tarde o temprano estos inmuebles tendrán que caerse por falta de mantenimiento, reservando su participación para épocas futuras ( cuando por otra parte se agoten las zonas por especular en la periférica ), en las que pueda desalojar a sus habitantes actuales, y contar así con terrenos sin construcciones que respetar, sin la población que hasta ahora no ha podido "correr", y con excelente renta, producto de su ubicación.

Es importante mencionar que en el caso del Centro de la Ciudad de México no es posible hablar estrictamente de residentes tradicionales, ya que la mayor parte de su población está constituida por migrantes de los años cincuentas, sin embargo, esta población adaptó el ambiente a su modo de vida, adquiriendo esa zona un estilo de vida propio.

La monotonía de este proceso fue rota en los sismos de septiembre de 1985, cuando muchas vecindades se vinieron abajo, dejando sin casa y sin trabajo a miles de los habitantes de las colonias proletarias del centro de la ciudad.

*“ El terremoto vino a empeorar la degradante vida provocada por la crisis... El sismo aceleró y profundizó la grave situación de los capitalinos, de los habitantes más pobres de la ciudad y reflejó crudamente la declinación constante de nuestra vida urbana ”. (61)*

Ante el inminente desalojo de estos damnificados de las zonas centrales, se fortificaron las relaciones entre pobladores de las diversas vecindades, creando una concientización de estos grupos sobre su situación real y sobre la necesidad de agruparse en organizaciones mediante las cuales puedan ser escuchadas sus demandas. Nacen así las “ uniones de damnificados ”, verdaderos movimientos sociales urbanos que tienen en la demanda de vivienda su bandera principal.

*La experiencia nueva de las organizaciones de damnificados y afectados por los sismos del mes de septiembre de 1985, nos ejemplifica el proceso de elevación de la conciencia de los sectores populares que, por sus condiciones de vida material, se deciden a emprender el camino de la gestión y resolución de sus problemas, encontrando en el tiempo un espacio de participación política y un aprendizaje de la auto organización y democracia por experiencia propia. (61).*

La fuerza política que alcanzan estas organizaciones consigue que varias de sus demandas se lleven a cabo, estando en los principales logros :

- A. Realización de peritajes técnicos para confirmar la habitabilidad real de las viviendas y evitar desalojos innecesarios.
- B. Decretos expropiatorios que buscan incluso la expropiación de todo el suelo urbano para arrancársela a la especulación inmobiliaria y a los acaparadores
- C. Creación del Organismo de Renovación Habitacional Popular, destinado a la centralización de recursos provenientes del Banco Mundial para el financiamiento del programa de reconstrucción de viviendas.

El programa de Renovación Habitacional Popular se plantea como uno de los objetivos principales, la permanencia de los habitantes tradicionales, por lo que se favoreció a las familias con residencia más antigua en la zona. Este objetivo incluso se antepuso al de la conservación de los inmuebles, como veremos más adelante al analizar los diversos tipos de acciones que se siguieron, ¿ hasta qué punto se logró este objetivo?.

La comparación entre los censos de 1970 y 1990 reflejan datos importantes:

1. La población de la ZMCM (Zona Metropolitana de la Ciudad de México) registró un decremento de 0.6% entre estos dos periodos. Pasó de poco más de 15 millones de habitantes en 1970 a 14.8 millones en 1990.

2. La Delegación Cuauhtemoc (que es la que comprende la mayor parte del área de nuestro estudio) bajó su población en casi el 37% (salieron 340 mil personas) (Anexo 8).

Es decir, que las áreas centrales de la ciudad de México en veinte años han perdido uno de cada tres habitantes, y que éstos han migrado hacia la periferia, posiblemente buscando vivienda, empleo, la cercanía a la escuela, y los servicios de asistencia social (62), o acaso es la especulación inmobiliaria la que ya comenzó a interesarse en estas zonas.

## 2).- Freno a la Especulación Inmobiliaria.

Pasemos ahora a hablar sobre la especulación inmobiliaria que es la promotora principal del desalojo de la población de renta baja de estas zonas.

Las vecindades son el lugar en donde se da con mayor fuerza la violencia institucionalizada de la especulación inmobiliaria, la distribución desigual de los ingresos y las políticas urbanas a favor de los dueños del suelo y del capital financiero inmobiliario y comercial. El deterioro físico muy avanzado en el cual se encuentra la mayoría de las viviendas no es mas que consecuencia de lo anterior. La causa de este deterioro físico lo imputan los propietarios al "cáncer urbano", es decir, a las rentas congeladas. Sin embargo, el porcentaje de viviendas con renta congelada es muy inferior al que regularmente se trata de manejar. ( 63 )

Estas vecindades no son otra cosa que derivados de la casa colonial, pero por una búsqueda por parte de los propietarios de mayor rentabilidad, se han reducido al mínimo las áreas habitacionales y las áreas libres ( antiguo patio colonial ). Datos hablan de un promedio habitable por persona de entre 4 y 6 metros cuadrados. La

búsqueda de mayor rentabilidad condujo a reducir los costos de construcción al máximo posible, y esta misma lógica de ganancia propició el deterioro de las rentas, ya que a diez años de este decreto, datos del Instituto Nacional de la Vivienda calculaban en un 45% las viviendas “tugurios” demolicibles. No es posible pensar que en sólo este período las construcciones hayan alcanzado tal deterioro. ( 64 )

La gran mayoría de los propietarios poseen más de una vecindad y no habitan éstas y, en los últimos años, instituciones financieras como BANOBRAS y BANCO DEL ATLANTICO , las han comprado con el fin de especular y negociar con el suelo. Pretextos como la prolongación de Paseo de la Reforma y los Ejes Viales han servido para desaparecer muchas fuentes de trabajo y vecindades, para dar acceso a categorías sociales con ingresos suficientes para pagar el costo del suelo revalorizado, como también a nuevas formas de uso más rentables como el comercio, el turismo, oficinas, etc.

El terremoto de 1985 aceleró los procesos de deterioro de las vecindades y presentó una excelente oportunidad a la especulación inmobiliaria para intervenir; sin embargo, las acciones de las “ uniones de damnificados ” primeramente, y el Programa de Renovación Habitacional posteriormente, han logrado en apariencia controlarla, aunque todavía no están claras todas las implicaciones reales que este último tendrá a la larga, y las transformaciones que experimentarán los modos de especular en estas zonas.

Sin embargo, cada vez es mayor la participación de la iniciativa privada en las “restauraciones arquitectónicas ”, como pretendiendo en el futuro especular con este patrimonio arquitectónico, en vez de únicamente con la renta del suelo. Es decir, hay una tendencia a continuar los pasos de la especulación inmobiliaria italiana, sabedora



que no solamente no tendrá oposición, sino incluso ayuda de la Administración Pública.

### 3).- Conservación y Valorización.

La conservación del patrimonio arquitectónico en México ha estado, desde sus orígenes regida por una óptica puramente culturalista y esteticista. Bajo la conciencia universal de la Carta de Atenas de 1931 y de la Carta de Venecia de 1964, se han preservado únicamente los grandes ejemplos de la arquitectura religiosa y civil, y no el patrimonio urbano-arquitectónico que es el que más se degrada y que es, además, el que en realidad conforma los centros históricos. Este es el gran problema del centro de nuestra ciudad. Las operaciones que se han llevado a cabo, han sido más bien del tipo de " renovaciones urbanas " o de " recomposición tipológica ", como la del sexenio 1977-1982 en el centro de la ciudad de México.

La Ley Federal de 1972 sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas ( producto nacional de la Carta de Venecia ), solo da importancia a lo histórico y a lo bello, dejando olvidado el resto del patrimonio cultural urbano. Se ha sugerido actualizar esta ley, así que más adelante analizaremos los pros y contras para hacerlo.

La Ley de Expropiación, por Causas de Utilidad Pública, decretada durante el régimen de Lázaro Cárdenas, permanece vigente en nuestros días y es el elemento legal utilizado para la apertura de calles y calzadas, construcción de escuelas, mercados y oficinas públicas.

Este instrumento legal ha sido un poderoso transformador de muchos espacios del centro de la Ciudad de México. Sus aplicaciones más recientes se refieren a la

realización de los ejes viales en 1978 y más próximamente al Programa de Renovación Habitacional Popular.

Es posiblemente en este último donde se ha intentado manejar una concepción más actual sobre "la conservación", de aquí que decidimos hacer un estudio detallado de esta intervención.

## ⇒ . PROGRAMA DE RENOVACION HABITACIONAL POPULAR.

### a) Descripción.

Consideramos importante hacer un análisis más detallado de las implicaciones reales de este programa debido a que se ha querido manejar la importancia de una supuesta concepción novedosa en materia de conservación. Para este análisis nos apoyamos en una publicación del I.N.A.H. titulada " La Rehabilitación de la Vivienda " (65) por considerarla como la que más información proporciona sobre la ideología que dominó las acciones comprendidas. Estas acciones fueron :

- 1) Rehabilitación
- 2) Primera crujía
- 3) Demolición y obra nueva
- 4) Reparación menor

Son las tres primeras clases de acciones las que importan a los fines de este trabajo.

A la rehabilitación se la define como " un camino diferente a la restauración " o "tradición de conservar ", que consiste en un trabajo de conservación en el que no se realizan investigaciones previas , se autoriza la substitución de materiales y sistemas tradicionales por modernos industrializados, se dividen los espacios interiores a fin de resolver el programa arquitectónico y se consolidan los adosamientos que no alteran

estructura o espacios exteriores. “Se intenta la recuperación de la fachada hasta donde es posible y se eliminan los tratamientos detallados de la ornamentación ”. (66)

Esta clase de acción se inspiró en el estudio de los tipos de Pier Luigi Cervellati que se consideró como “ la mejor aproximación metodológica para la intervención en la estructura física de los centros históricos ”, aunque se reconoce que en R.H.P. el estudio de los tipos no se hizo con la profundidad necesaria sino que “ en el momento de liberar los elementos agregados de los inmuebles como a la hora de proyectar estaban, indudablemente, presentes como concepto”.

Los factores y argumentos para decidir por la rehabilitación en vez de la restauración, fueron: tiempo, costo y habitabilidad. No existía el tiempo para cumplir con el compromiso de resolver el problema de 44,000 viviendas y procedimientos constructivos de la restauración, por los mismos procedimientos artesanales y de detalle que resultaban incosteables dentro del financiamiento asignado a cada vivienda. Sobre la habitabilidad se menciona que “ los vecinos no estaban de acuerdo en vivir en lugares inhóspitos y sin servicios, únicamente porque se les considerara como monumentos históricos”.

Se denominó “ Primera Crujía ” a la acción que fue aplicada a edificios en los que únicamente se rehabilitó el primer cuerpo o entreje de muros, y se adoptó cuando la rehabilitación resultaba “muy costosa, tardada y limitada en su alcance, pues habría que reubicar a un gran número de familias”. Al conservarse la primera crujía “ se resuelve la integración con el resto del parámetro de la calle, lo que por medio de la vivienda nueva nunca se logra ”. Para este tipo de solución se parte de que conservar, tanto la primera crujía como la fachada solamente, es válido.

El otro tipo de acción es la “ obra nueva ” en la cual se reconoce que solo se lograron solucionar problemas funcionales, técnicos, sociales y económicos, no haciéndolo en lo relativo a la integración con la arquitectura histórica, pues se olvidaron del contexto en el cual serían insertados.

Sin embargo, se considera el logro mayor de esa acción en el hecho de que con el uso habitacional, “ en lo sucesivo dificultará a las fuerzas del mercado inmobiliario la expulsión de sus habitantes ”.

b).- Análisis Crítico.

Las decisiones y/o soluciones adoptadas por Renovación Habitacional Popular son una muestra de las limitaciones con las que se enfrentan en México los técnicos para dar una respuesta al problema de las zonas históricas.

Consideramos de suma importancia hacer un análisis crítico de las acciones descritas anteriormente a fin de sacar a la luz tales limitaciones, para lo cual comenzaremos por hablar de las acciones de rehabilitación ,que a pesar de que tales intervenciones no se dieron en gran número ( 74 en total ), es sin embargo, sobre este tipo de acción que gira el texto que hemos tomado de referencia y sobre la cual se pretende basar la ideología de todo el programa. Creemos importante aclarar que la selección de este texto de referencia se debe a que es el único y más novedoso que conocemos, que pretende justificar el programa R.H.P. desde el punto de vista de los postulados de la conservación y de la restauración.

Es interesante que como metodología se haya considerado el estudio de las tipologías arquitectónicas definido por Quatremère de Quincy en el siglo XIX y retomado por Pier Luigui Cervellati para su intervención en el Centro Histórico de Bolonia. Sin

embargo, la “conservación integral ” de Cervellati no fue producto de improvisaciones, sino de estudios profundos que a la luz de los resultados fueron mejorados año tras año de los muchos que ha durado la intervención en Bolonia y se han nutrido igualmente con la participación política de los grupos involucrados e interesados en tal operación. Así que la improvisación presente en R.H.P. y que es notoria cuando se menciona que el estudio de los tipos no se llevó de acuerdo a Cervellati sino que , “en el momento de liberar los elementos agregados de los inmuebles como a la hora de proyectar estaban, indudablemente, presentes como conceptos”. (67)

Es perfectamente claro que si los teóricos que pretenden justificar la metodología del programa R.H.P. no han entendido la razón del estudio de los tipos en Cervellati y su “*conservación integral* ”, menos podemos esperar que lo hagan los técnicos encargados de proyectar o decidir en la obra, y para los cuales estos conceptos ni siguiera existen.

En la primera parte de este trabajo tuvimos la oportunidad de analizar el método de la conservación integrada y nos dimos cuenta que la principal crítica que se hace al estudio de los tipos es que se pretende aplicar indistintamente a todos los centros históricos. Así, un método casi superado en Italia, se pretende tomar en México como ejemplo a seguir, pero sin conocerlo verdaderamente y sin contar con los recursos financieros, técnicos , políticos y de tiempo para llevarlo a cabo.

La decisión de rehabilitar, en vez de restaurar, es hasta cierto punto comprensible, tomando en cuenta las limitaciones que se le impusieron a Renovación Habitacional Popular. Lo que no resulta comprensible es la imposición de tales limitaciones.

Sobre la limitación en el tiempo habría que reflexionar sobre el caso de la ciudad de Varsovia, que fue destruido su Centro Histórico durante la Segunda Guerra Mundial y vuelta a reconstruir en base a una documentación muy completa con la cual se contaba. Las condiciones eran más apremiantes que las dejadas por los sismos de 1985 y sin embargo, no se tomó el camino fácil sino el más adecuado.

Por otra parte, las restauraciones en México son lentas porque no se motiva la creación de una industria. Sobre el alto costo de las restauraciones tenemos que esto es producto del problema antes expuesto. Además no es posible pensar que una intervención de tal tipo va a ser cargada en su totalidad al usuario. El Estado debe ser el principal promotor e interesado en la conservación del patrimonio urbano y por lo tanto asumir la mayor parte de estos costos. Sobre la habitabilidad debemos mencionar que vivir en un inmueble antiguo no es sinónimo necesariamente de incomodidad y falta de servicios. Es la falta de mantenimiento la que provoca tales carencias. Objetivo de las restauraciones debe ser eliminar tales incomodidades.

Si los usuarios no comprenden esto, y prefieren un cuarto de tabique y concreto, es porque nunca se les ha educado sobre de la importancia de conservar sus lugares históricos de residencia y porque el Estado nunca ha hecho un esfuerzo por mejorar las pésimas condiciones de sus viviendas antiguas

En resumen, no es que pensemos que para cada caso se debió hacer una restauración estilo "monumento", ya que esto es uno de los motivos de crítica de este trabajo, sino que pensamos que los procedimientos constructivos tradicionales que usan la conservación y la restauración, son viables de industrializarse, y con esto reducir problemas de costo y tiempo en intervenciones de este tipo. No nos parece lógico substituir los materiales y métodos constructivos originales de estos inmuebles que han

durado tanto tiempo, por materiales inferiores cuyo tiempo real de duración todavía no se conoce.

No se trata de substituir el valor de un inmueble por su valor de uso, ambos son importantes ( como lo hemos señalado a lo largo de este trabajo ) y deben ser respetados.

Sobre las acciones de “Primera Crujía”, el problema es todavía mayor, ya que a lo anteriormente expuesto se agrega el hecho de tener que recurrir a escenografías ya que se acepta que las acciones de “obra nueva ” son de muy pobre calidad arquitectónica, además de que no se adaptan para nada al ambiente circundante, por lo que la mejor alternativa que encuentran es conservar la fachada solamente y construir el interior de acuerdo a los principios que rigen el funcionalismo.

Los proyectos de “ Obra Nueva ” lograron un avance sobre los tradicionales conceptos de las viviendas de interés social, y sobre el esfuerzo por que permanecieran las clases populares “tradicionales”, pero no lograron prácticamente nada por evolucionar los conceptos sobre la conservación.

**III.- ANALISIS CRITICO SOBRE LOS INSTRUMENTOS LEGISLATIVOS MEXICANOS QUE SE REFIEREN AL PATRIMONIO CULTURAL URBANO.**

**A).- Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.**

Es hasta esta ley de 1972 cuando el tema de la protección de zonas de monumentos aparece. Sin embargo, dado que fue muy influenciada por la Carta Italiana de 1972, asume mucho de las limitaciones de ésta ( no olvidar que la Carta Italiana fue redactada principalmente por restauradores, para los cuales la protección de una zona o monumento es importante en la medida en que sea importante el monumento o zona de monumentos ).

Entre las deficiencias que encontramos están las siguientes :

1. La protección de una zona de monumentos es de acuerdo a la declaratoria que se haga de ésta ( Artículo 37 ), lo que significa que aquéllas no declaradas como tales, no están protegidas.
2. Las zonas de monumentos pueden ser monumentos arqueológicos, artísticos e históricos.
  - a) La zona de monumentos arqueológicos es el área que comprende varios monumentos arqueológicos inmuebles, o en que se presuma su existencia.



b) La zona de monumentos artísticos, es el área que comprende varios artísticos asociados entre sí, con espacios abiertos o elementos topográficos cuyo conjunto revista valor estético en forma relevante.

c) La zona de monumentos históricos, es el área que comprende varios monumentos históricos relacionados con un suceso nacional o la que se encuentre vinculada a hechos pretéritos de relevancia para el país ( Art. 39, 40 y 41 ) .

De esto se deduce que aquella gran parte de los inmuebles que no se encuentran dentro de las categorías anteriores no merecen ninguna protección, y con esto nos referimos específicamente a los edificios de carácter ambiental, que en sí pueden no tener ninguno de los atributos o cualidades anteriormente mencionadas, pero que sin embargo, en conjunto logran crear zonas arquitectónicas de gran unidad estilística y sobre todo ambiental.

3. Otra de las fallas de la ley está en el dar prioridad al carácter arqueológico de un bien sobre el carácter artístico e histórico (artículo 46), al grado de señalarse que los bienes históricos y artísticos pueden exportarse temporal o definitivamente, no así los arqueológicos ( artículo 16 ). Como consecuencia de esta jerarquización han sido las demoliciones de inmuebles de la época colonial y con un uso social adicional, para sacar a la luz monumentos o bienes arqueológicos cuya función definitiva resulta la de ser objetos de ornato o elementos estéticos. Hipotéticamente esta ley faculta demoler la Catedral para sacar a la luz restos arqueológicos que se encuentran bajo ésta.

4. En el capítulo dedicado a las sanciones, encontramos que el Artículo 51 señala sanciones a infractores que van de \$ 3,000.00 a \$ 15,000.00 de viejos pesos, que

obviamente resultan caducas. Así mismo, el Artículo 54 parece inadecuado e impreciso ya que señala que “ la graduación de las sanciones a que esta ley se refiere, se hará tomando en cuenta la educación, las costumbres y la conducta del sujeto, sus condiciones económicas y los motivos y circunstancias que lo impulsaron a delinquir ”.

5. Refiriéndonos específicamente a los monumentos históricos, el Artículo 36 hace mención de los inmuebles construidos entre los siglos XVI y XIX relegando los ejemplares del siglo XX, entre los cuales encontramos arquitectura ecléctica, art.nouveau, art. decó, etc. y que se encuentran principalmente en las colonias Roma, Juárez, San Rafael, así como muestras de arquitectura menos importante individualmente, pero que en su conjunto logran ambientes con características muy propias, como son los de las colonias : Morelos, Guerrero, Centro, etc.
6. Otra de las limitaciones que encontramos en esta ley ,es que, cuando una ley de este tipo es aprobada en otros países, se aprueban también una serie de recursos (especialmente recursos financieros ) que faciliten la puesta en marcha de tal ley. Sin estos recursos estas leyes se vuelven poco operativas.
7. La población que ocupa estas zonas de monumentos, definitivamente no importa en nada a los fines de esta ley. No se comprendía que el elemento humano es parte integral de estas zonas, y que si no es preservado, se corre el riesgo de crear museos urbanos, zonas de comercios y oficinas, o zonas dormitorio.

#### **B).- Reglamento de la Ley Federal.**

Este reglamento de 1975 avanzó con respecto a la ley de la cual emana, solo en un aspecto : la prohibición de la exportación de los monumentos históricos y artísticos.

Otro aspecto importante que se establece en este Reglamento es el control de las obras en zonas o monumentos, para lo cual se establece como indispensable, la autorización del Instituto correspondiente.

### C).- Ley General de Asentamientos Humanos.

Esta ley de 1976 presenta una nueva panorámica al término conservación y redimensiona las áreas por conservar. Por primera vez la preocupación de la conservación en México, se circunscribe dentro de un marco más global que es la problemática de los asentamientos humanos o el llamado desarrollo urbano. Sin embargo, por la misma globalidad de la ley, la problemática de la conservación es tratada en una mínima parte.

En el primer artículo de la ley, al precisarse los objetivos de la misma, aparece el término de " conservación ", cuando se indican que las disposiciones de la ley " son de orden público e interés social y tienen por objeto ...II.- Fijar las normas básicas para planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población ".

En el Artículo 31 se define la conservación de los centros de población como la acción tendiente a mantener :

- I. El equilibrio ecológico.
- II. El buen estado de las obras materiales, de acuerdo con lo previsto en los planes de desarrollo urbano.
- III. El buen estado de los edificios, monumentos, plazas públicas, parques y en general todo aquello que corresponda a su acervo histórico y cultural, de conformidad con las leyes vigentes.

Aquí es importante hacer notar términos nuevos que amplían notablemente los elementos a conservar. El primero es " los edificios " lo que un inmueble ya no tiene necesariamente que tener etiqueta de monumento para poder ser conservado. El otro término es " acervo cultural " en vez de " artístico " , con lo cual se amplía la conservación tanto como se amplie el término " cultura " , que como sabemos, cada vez se carga de nuevos significados.

Otro punto de interés es la atención que recibe en esta ley el mejoramiento de las condiciones de vida de las poblaciones urbanas y rurales ( mejoramiento de la calidad de vida en la comunidad ) , que se analiza y establece en el Artículo 3.

**D).- Decreto por el que se declara una Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México.**

Decreto Publicado en el Diario Oficial el 11 de abril de 1980, es posiblemente la más completa de las once declaratorias de " zonas de monumentos históricos " en el país.

En esta declaratoria, como en la de Puebla, se establecen áreas de protección diferenciada para el conjunto de la zona, buscando resolver más fácilmente la problemática de las áreas periféricas respecto al área central, que, aún contando con menor densidad de elementos de valor cultural, también deben poseer un cierto grado de protección y quedar enmarcadas dentro de ciertas normas de construcción, especialmente en lo relativo a su volumetría , aunque no sea más que por su colindancia con la zona histórica central.

Existen las siguientes objeciones que se podrían hacer a la declaratoria que estamos analizando:

1. Al hacerse una declaratoria de una zona de monumentos, automáticamente se dejan desprotegidas otras zonas cuya arquitectura predominante pertenece al siglo XX, o aquellas, como en el caso de la Ciudad de México, que pertenecían a poblados antiguos que hoy son centros urbanos pertenecientes a la misma Ciudad de México. El problema de estos últimos se resuelve con nuevas y específicas declaratorias no llevadas a cabo hasta ahora ( nos referimos a lugares como el Centro de Coyoacán , San Angel, etc. ). Para el primer caso tenemos que se trata de zonas con una arquitectura que se define en la misma declaratoria: “ durante el siglo XIX y los primeros años del siglo XX, se construyeron edificios que son notables expresiones de las arquitecturas neoclásica, romántica y ecléctica ”. Sin embargo, estas consideraciones que son válidas para el Centro Histórico, no lo son para la declaratoria en el caso de otras colonias de la ciudad ( Roma, Juárez, San Rafael, etc.)
  
2. A pesar de la importancia que se le había prestado a la población en la Ley General de Asentamientos Humanos, en la declaratoria nuevamente se le ignora, no considerándola por lo tanto importante a los fines de la conservación de esta zona.
  
3. Se enfatiza, en cambio, la importancia turística al subrayar que... “ es uno de los principales núcleos de captación turística por las riquezas que atesora, lo que coloca en orden prioritario la conservación y preservación de tal patrimonio monumental como uno de los factores decisivos de captación de corrientes de visitantes ”. Es claro el carácter especulativo de este párrafo ( y tal vez de toda la declaratoria ).
  
4. El Artículo 4o. establece que las “construcciones que se hagan en la zona de monumentos históricos...se sujetarán a las condiciones establecidas en las disposiciones legales aplicables...”. Cuando el Artículo 9º de zonas arqueológicas y

artísticas determinara específicamente las características de éstas y, en su caso, las condiciones a que deberán sujetarse las construcciones que se hagan en dicha zona, es decir, cada una “se avienta el paquete”.

**E).- Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (1987-1988)  
y Programas Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales.**

Una nueva perspectiva sobre el patrimonio cultural urbano aparece en esta versión del PGDUDF. Este contempla la reordenación del D.F. mediante sus dos áreas básicas: Area de Desarrollo Urbano y Area de Conservación Ecológica. La primera de ellas, estructurada en dos sectores, que contienen a los Centros, Subcentros, Corredores Urbanos, Centro Histórico y Zonas Especiales de Desarrollo Controlado.

Dentro de las Zonas Especiales de Desarrollo Controlado, encontramos que se hace referencia a las colonias: Juárez, Roma y Condesa que anteriormente habían quedado excluidas de cualquier reglamentación o legislación que las protegiera. Esta zona presenta valores arquitectónicos y de imagen urbana que conviene preservar en contrapartida al cambio del uso del suelo que experimentan.

También encontramos que se consideran en esta categoría a “ Poblados Tradicionales en el Area Urbana ”, y se menciona sobre éstos que “ El valor de estos poblados no reside únicamente en sus grandes monumentos, ni en sus obras de valor arquitectónico, sino en el conjunto que forman y que enriquece la imagen urbana de la ciudad ”. Es claro que el concepto tradicional sobre la conservación solamente de los monumentos parece ser ya superada en estos planteamientos.

En el capítulo dedicado al Centro Histórico, la preocupación no se centra sobre la conservación de esta zona y restauración de sus monumentos, sino que se consideran

una serie nueva de elementos muy importantes para la verdadera conservación del Centro Histórico. Estos elementos son:

- ◇ Se señala como problemática principal del Centro Histórico el cambio en el uso del suelo y la existencia de la renta congelada.
  
- ◇ Se plantea como objetivo principal a lograr, la revitalización del Centro Histórico a fin de conseguir su reactivación económica perdida, sobre todo en los efectos del sismo, así como el rescate y arraigo de su función comercial y social y la salvaguarda de su valor patrimonial,
  
- ◇ Las acciones concretas se orientarán hacia la promoción y consolidación de la población residente.
  
- ◇ Se orientará la inversión privada a través de incentivos diferenciales hacia programas en predios expropiados y reutilizando edificaciones abandonadas y deterioradas que satisfagan las demandas poblacionales.
  
- ◇ Se fomentará la industria del vestido por no ser contaminante.
  
- ◇ Se instrumentarán políticas para conservar, proteger e incrementar el patrimonio urbano-arquitectónico y el carácter social del Centro Histórico, modificando las actuales tendencias y estableciendo condiciones de vida deseables para sus habitantes.

Como conclusión debemos señalar que todas las acciones que se pretenden llevar a cabo en lo que es el Centro Histórico, se presentan muy interesantes y podrán tener resultados si se cuenta con los recursos necesarios para llevar a cabo estas acciones que, como habíamos señalado antes, se convierten en uno de los impulsores básicos de todas estas acciones.

Resulta interesante constatar que otras zonas igualmente importantes al Centro Histórico, ya han sido consideradas, pero todavía no se les da el trato o la atención que a éste.

#### **F).- Plan Nacional de Desarrollo (1989-1994)**

Este Plan Nacional de Desarrollo prácticamente no considera como una política pública prioritaria la protección del patrimonio cultural urbano, y solamente se limita a señalar dentro del rubro 6.2.6.2. vivienda, que “ se fomentará la rehabilitación de los edificios de los centros históricos ” para “ utilizar plenamente la infraestructura y el equipamiento urbano existentes ”.

Más adelante, como un punto aparte se menciona que se “ impulsará la construcción de vivienda para arrendamiento ”, que nos da a pensar que esta administración prioriza la construcción de vivienda nueva, sobre la rehabilitación y reutilización de vivienda con carácter histórico, es decir, un panorama poco alentador.

\* En el rubro 6.2.7. Cultura y arte, se señala que :

“ La política cultural del Gobierno de la República persigue, como primer objeto, la protección y difusión de nuestro patrimonio arqueológico, histórico y artístico. Se trata en este sentido de rescatar, investigar, catalogar y conservar el acervo de todos los mexicanos. Para ello se prevén, entre otros proyectos, acciones tendientes a



salvaguardar zonas y monumentos prehispánicos, revitalizar los centros históricos de origen colonial ”.

Estos objetivos nos muestran un retroceso de la actual administración, con respecto a la anterior, en la comprensión del problema que representa la conservación de “centros históricos de origen colonial ”, como si el resto de la arquitectura histórica no fuera importante.

#### CONCLUSIONES :

Después de esta revisión a los instrumentos legislativos nacionales que se refieren a la conservación del patrimonio cultural urbano, podemos concluir lo siguiente :

1. El instrumento legislativo principal continúa siendo la Ley Federal de 1972.
2. Son notables los avances de los últimos años respecto a la comprensión de cómo debemos considerar y conservar el patrimonio cultural urbano; sin embargo, la ley de 1972 continúa siendo un “ grillete ”, para que los otros instrumentos funcionen, además de la falta de financiamientos adecuados, como veremos más adelante.

Así pues, el asunto se puede resumir en si se debe o no modificar la ley de 1972.

El sentir de quienes proponen su modificación, radica principalmente en las autoridades estatales y municipales, así como la comunidad, se encuentran marginadas del quehacer nacional de la preservación de nuestro legado cultural, resultando la labor del I.N.A.H. y del I.N.B.A., poco operativa.

Por otra parte, quienes sostienen que la ley no debe ser modificada, argumentan que estas Instituciones no cuentan con los recursos suficientes ( humanos, financieros y materiales ) para responder a la demanda adecuadamente, y no se pueda permitir que los estados y municipios actúen libremente, ya que carecen de los conocimientos técnicos adecuados, además de los intereses privados que intentarían intervenir, buscando obtener un provecho personal, sin interés alguno en el monumento. Una opinión va en el sentido de que la solución sería transformar la Ley Federal de Zonas y Monumentos, en la cual se definiera el ámbito federal y se enunciaran las facultades de los estados y municipios, a fin de que éstos elaboren sus propias leyes locales a partir de una directriz general y nacional.

Otra respuesta podría ser que a la actual Ley Federal se le saque todo el provecho posible a través de que el INAH y el INBA cataloguen y delimiten perfectamente aquello de interés nacional, lo reglamenten y creen los instrumentos de coordinación necesarios con los Estados y Municipios.

Personalmente sentimos que bajo toda esta polémica se encuentra la necesaria separación entre “ *monumento* ” y “ *patrimonio cultural urbano* ” que la ley deberá considerar.

Es interesante notar cómo los nuevos instrumentos legislativos tienden a ocuparse del “ *patrimonio cultural urbano* ” como parte de un necesario desarrollo urbano, así como la Ley Federal de 1972 prácticamente sólo se ocupa del “monumento”. Pensamos que ambos debieran quedar comprendidos en un instrumento legal donde se estableciera perfectamente la competencia federal en materia de “monumentos”, y general en materia de “ patrimonio urbano ”. Es decir, que aunque los manejaría la misma ley, el tratamiento sería diferente.

Es por lo tanto en este tenor que debería modificarse, o más bien ampliarse, la Ley de 1972, teniendo cuidado que dichas modificaciones no favorezcan la especulación inmobiliaria, y que las intervenciones siempre las efectúe personal especializado, siendo ésta última una de las grandes limitaciones si se faculta a los Municipios a elaborar sus propios planes.

#### IV.- FORMULACION DE UNA PROPUESTA.

Para la formulación de una propuesta, es preciso primeramente formular una hipótesis sobre lo que está ocurriendo en la Delegación Cuauhtemoc de la ciudad de México, ya que ésta comprende la mayor parte de las zonas centrales e históricas (incluido claro, el Centro Histórico). Esta la compararemos con la zona metropolitana de la ciudad de México (ZMCM), es decir el Distrito Federal, más la zona conurbada del Estado de México. De este modo pensamos que tendremos los elementos para sacar algunas conclusiones. Las variables que se usarán serán las favoritas de sociólogos y demógrafos, es decir: empleo, crecimiento demográfico y niveles de marginación.

##### a) *Empleo*

Usaremos para este caso los datos de los censos de 1980 y 1990. Analizaremos además los tres sectores de la economía, es decir: el industrial, el comercio y los servicios.

De acuerdo al anexo 6, tenemos que la ZMCM perdió entre 1980 y 1990 343,106 empleos industriales, mientras que la Delegación Cuauhtemoc perdió 102,113, es decir casi la tercera parte. ( Anexo 7-A).

En cuanto al empleo comercial, la ZMCM ganó 313,967 en el mismo periodo, es decir casi recuperó las pérdidas por la industria, lo que nos hablaría de una transformación en la economía de nuestra gran metrópoli. La DC en cambio, perdió 1,262 empleos comerciales, que no representan una cantidad importante, y que se pudiera pensar es consecuencia de la pérdida de los empleos industriales. (Anexo7-B)

Respecto a los empleos en servicios, la ZMCM ganó 135,980 que reafirma la teoría de un cambio económico, en tanto la DC perdió 16,891 empleos, pérdida significativa para la extensión de ésta. ( Anexo 8-A)

#### *b) Población*

Para analizar el cambio demográfico se utilizaron los censos de 1970 y 1990, ya que de acuerdo a los especialistas, el de 1980 tuvo fallas en su metodología y en sus resultados. Como se comentó en un capítulo anterior, la ZMCM registró un decremento en su población del 0.6%, es decir 15 millones a 14.8 millones, mientras que la DC disminuyó su población en un 36.4%, que representan 340,879 habitantes (Anexo 8-B) . Esta pérdida de población también se ha dado en otras delegaciones políticas centrales como la Venustiano Carranza, que perdió 200,000, y la Benito Juárez con 184,000, pero en ninguna con tanta intensidad como en la Cuauhtemoc.

#### *c) Marginación*

De acuerdo a los anexos 9 y 10, la marginación para el periodo 1980-1990 parece haber aumentado en las zonas más centrales, especialmente en las delegaciones políticas Cuauhtemoc y Venustiano Carranza, mientras que en la periferia disminuyó.

- **Lectura de la Información ( Hipótesis ).**

El empleo industrial ha registrado una fuerte contracción a nivel del sistema metropolitano de la ciudad de México, pero es la Delegación Cuauhtemoc una de las más afectadas, y como también hubo reducción en los empleos de servicios y el comercial, (120,264 en total), podemos considerar que los habitantes de esta zona

enfrentan una reducción constante en sus oportunidades de empleo, y cada vez tienen que trabajar más lejos, gastar más tiempo, energía y dinero para llegar a sus trabajos, optando por dejar su lugar de residencia para vivir más cerca de donde hay oportunidades de empleo, y se mudan a la periferia del sistema metropolitano.

Tampoco olvidemos que los programas de vivienda de interés social se llevan a cabo en esta periferia, debido al costo más bajo del suelo urbano, de tal manera que si una familia desea adquirir su vivienda, la opción más probable será en estos lugares.

Evidentemente migran los elementos más vigorosos, innovadores, capacitados y jóvenes. Se quedan los viejos, los más vulnerables, los menos dinámicos, que observan la partida de sus amigos, familiares y vecinos, separaciones que implican un debilitamiento de relaciones sociales largamente mantenidas y cuidadas. El sentido de pertenencia y orgullo local se deterioran, y el interés común por el entorno próximo se reduce.

En lo económico, los comercios y servicios destinados a la población de las zonas centrales se reducen al disminuir la demanda potencial, y al cerrar estos, se reducen también los empleos que los mismos generan.

Todo este panorama no podría resultar más alentador para la especulación inmobiliaria, que encuentra en las fallas de las Administraciones Públicas encargadas de atender estas zonas, a sus mejores colaboradores. No existen datos al respecto, pero se cree que en la actualidad la iniciativa privada está adquiriendo muchos inmuebles del interior del centro histórico, lo que confirmaría que en la ciudad de México se ha iniciado un proceso similar al italiano.

- Propuesta

Nuestra propuesta va en el sentido de contemplar el problema de la conservación del patrimonio cultural urbano como parte de una problemática más general, que es la política de la vivienda en México, de la cual la nueva "política de restauración o "política de recuperación del patrimonio cultural construido " sería una parte importante tanto en la atención que se le presentara, como en el monto de su asignación presupuestal. Pero para esto es necesario primeramente, considerar los siguientes factores :

⇒ Se debe pensar en el problema de la vivienda , ya no como un problema de carencia, sino como un problema de distribución.

No obstante que el INFONAVIT ha tenido una capacidad de producción de vivienda muy importante, el déficit habitacional sigue siendo enorme ( se calcula que se deben construir 13.2 millones de unidades de vivienda de 1988 al año 2000 ), con lo cual nos damos cuenta de que con sólo producción no se resolverá el problema. Pensamos que una política adecuada sobre la distribución de lo existente mediante incentivos fiscales a quienes alquilen vivienda, y mediante acciones dirigidas a abatir el deterioro del inventario actual (calculado en 16.4 millones hasta 1988, incluyendo aquellas que no satisfacen las condiciones mínimas de seguridad e higiene ), podrían ofrecer resultados en cadena, que serían rápidos y cuantiosos. Sabemos además que muchas veces son rechazadas las viviendas producidas por el Estado, ya que no reúnen condiciones de privacidad, espacio construido, espacio libre, accesibilidad al centro, etc. Los mexicanos por tradición no estamos acostumbrados a vivir en multifamiliares, y preferimos pagar alquiler.

⇒ Se debe entender que el problema habitacional y sus servicios es uno de los principales motivos de conflicto social en las ciudades.

Evitar esto ha sido el objetivo del Programa Nacional de Solidaridad (PRONASOL) que ha funcionado en las áreas periféricas de la Ciudad de México, pero que poco ha hecho por las zonas centrales, ( colonias Guerrero, Tepito, Morelos, etc. ), que es precisamente donde el conflicto social es mayor, y donde existe una fuerte politización. Una política adecuada de reutilización del patrimonio existente debería primeramente detectar estas áreas de mayor conflicto, a fin de implementar programas de recuperación de este patrimonio.

⇒ Se debe adoptar una actitud madura en materia de conservación.

Es importante que sea el Estado Mexicano quien primeramente entienda la importancia de los programas de recuperación del patrimonio existente y sobre lo cual ya hablamos en los dos puntos anteriores, pero más importante que su comprensión es su implementación, de lo contrario permanece como un slogan plasmado incluso en Leyes y Reglamentos. La implementación requiere de programas, financiamientos, facilidades fiscales, etc.. Cuando las autoridades lo entiendan, podrán hacérselo entender a las mayorías, será entonces cuando podamos hablar de un modo maduro de gobernar la ciudad.

⇒ Buscar formas de controlar el mercado del suelo.

La renta del suelo es un factor determinante del costo de la vivienda, por tanto el mercado de éste no constituye más que un mecanismo de apoyo, a partir del cual funciona el mercado de la vivienda. En consecuencia, su propiedad privada constituye un obstáculo, en tanto que éste se traduce en un derecho absoluto a la captación parasitaria de una sobreganancia transformada a través del mercado, en renta del suelo. La intervención del aparato del Estado difícilmente logra contener la lógica contradictoria de la producción inmobiliaria y del suelo, para lo cual es necesario llegar a abolir totalmente el mercado del suelo por medio de su nacionalización. Para el caso de México, sabemos que en estos momentos sería muy poco probable que se diera a



una escala como la Ciudad de México, por lo que habrá que buscar otros mecanismos efectivos que permitan realmente el control de este mercado del suelo.

Es importante señalar que en la Ley General de Asentamientos Humanos, Artículo 3o. Fracción X, se establece que para mejorar las condiciones de vida de la población urbana y rural, se regulará el mercado de los terrenos, además, define principios conforme los cuales el Estado ejercerá sus atribuciones para determinar las correspondientes previsiones, usos, reservas y destino de áreas y predios.

⇒ Otro obstáculo que se presenta, es el hecho de que la Ley Federal de la Vivienda está supeditada al (Plan Nacional de Desarrollo) y a los (Programas Sectoriales), que son instrumentos de vigencia temporal, mientras que la Ley debe ser por naturaleza permanente. Además, esta ley carece de obligatoriedad y coercibilidad. No existen sanciones para quienes no cumplen con la misma.

⇒ Nos parece muy interesante la teoría del Ing. Alberto Clementi, analizada en un capítulo anterior, que propone que la Administración Pública sea una especie de referi, cuya responsabilidad sería llevar a cabo las condiciones para que las lógicas del mercado resulten coherentes con los fines sociales de la política de recuperación. Esta propuesta parece muy aplicable a un medio como el nuestro, donde no podemos cerrar los ojos, y querer ignorar la existencia de la inversión privada.

## V.- IMPLEMENTACION.

Pensamos que a fin de que se pudiera implementar una “ política de reutilización ” o “política de recuperación” para México, se deberían seguir los siguientes pasos:

1. - Considerar, dentro de la política de vivienda vigente, como una parte esencial, esta política de recuperación o reutilización del patrimonio cultural urbano, en otras palabras, se destinará un presupuesto y crearán créditos comparables a los de vivienda nueva para el arreglo de inmuebles antiguos.

2. Se deberá crear una dependencia administrativa para cada centro histórico, que será la encargada de :

- a) Organizar convenciones entre propietarios e inquilinos, de modo que en cada caso se llegue a acuerdos sobre quién pagará las reparaciones, montos de los alquileres, autorización para tales reparaciones, adquisición de los inmuebles, etc., para lo cual deberá contar con amplios poderes legales que permitan arreglos rápidos, sin trabas burocráticas.
- b) Controlar los créditos y en general los recursos financieros que se destinen para esa zona histórica en particular, de modo que también deberá contar con amplia y ágil disposición financiera.
- c) Detectar las zonas de mayor conflicto al interior del patrimonio cultural urbano, de modo que éstas se atiendan prioritariamente. Para esto, deberá contarse con una oficina de investigación que cuente con un buen sistema de información , que permita tener un panorama actualizado de la situación que se presenta con las zonas residenciales, con los operadores inmobiliarios y su interés en transformar determinadas zonas, etc.

- d) Deberá también emitir toda la normatividad necesaria en materia de conservación e incluso formular leyes que, una vez aprobadas por las respectivas Cámaras, permitirán tener actualizados los instrumentos legislativos necesarios para la protección de estas zonas históricas.
- e) Deberá contar igualmente con una oficina que emita licencias de construcción para estas zonas, para lo cual habrá personal especializado en restauración de monumentos que revisará cada uno de los proyectos que se pretendan realizar en las zonas de protección.
- f) Crear programas de concientización entre la población que habita el patrimonio cultural urbano y entre toda la población en general, sobre la importancia de mantener en buen estado este bien patrimonial.
- g) Convocar a cursos, seminarios, simposiums, que reúnan periódicamente a las autoridades sobre el tema y permita que se avance sobre los criterios en de conservación. Así mismo, se promoverán las publicaciones y libros sobre la materia.
- h) Seleccionar las actividades económicas adecuadas para cada una de las áreas que conformen ese patrimonio cultural urbano en particular, a fin de evitar terciarizaciones, congestionamientos vehiculares, despoblamientos o degradación, tanto de inmuebles, como de las personas.

3.- Hacer las modificaciones necesarias a la Ley Federal de 1972, de acuerdo a las conclusiones obtenidas en el capítulo III.

4.- Controlar el mercado del suelo mediante la adquisición -expropiación de terrenos baldíos en las zonas históricas y de aquellos inmuebles cuyos propietarios se nieguen a reparar, buscando su deterioro, su colapso y su cambio de uso.

## VI.- CONCLUSIONES GENERALES

Como producto de las restricciones impuestas por los Planes Reguladores de las ciudades italianas y a la expansión de las mismas, ha surgido en los últimos años en Italia, un especial interés por parte de la burguesía ( y por tanto de la especulación inmobiliaria ), en ubicar su residencia y sitio de trabajo en los Centros Históricos, para lo cual ha sido necesario desalojar a la población de renta baja que tradicionalmente ha habitado estos espacios. La forma más eficaz en que se ha logrado hacer esto, tanto en Italia como en otros países desarrollados, ha sido a través de las operaciones de renovación urbana, que bajo el pretexto de sanear zonas centrales malsanas, el Estado ha utilizado convenientemente para favorecer los intereses de la clase dominante.

Como respuesta a estas agresiones, y buscando sean resueltas otras demandas sociales prioritarias como la vivienda, las clases marginadas se refugian bajo la bandera política de la izquierda, desde donde defienden sus derechos; resultando que después de la Democracia Cristiana ( ultra derecha ), son el Partido Comunista Italiano y el Partido Socialista Italiano, los que mayor número de militantes tienen. Esta madurez política, así como la rica tradición en materia de conservación, han hecho surgir dos ejemplos interesantísimos de lo que representa la protección de los centros históricos: El caso de la ciudad de Bolonia , que es el ejemplo más interesante de intervención por parte de un régimen comunista en el gobierno de un centro histórico, como en todo su territorio en general. El otro producto ejemplar ha sido la Ley 457 de 1978, que presenta una nueva manera de atender estas zonas centrales por parte de la administración pública.

La Ciudad de México, como el resto de las ciudades mexicanas, se encuentran en una fase anterior a la alcanzada por las ciudades italianas, es decir, aquella en la que

todavía son permitidas las operaciones de renovación urbana bajo cualquier pretexto. Esto claro por falta de una cultura sobre el “ ¿ por qué ? ” y sobre todo “ ¿ cómo ? ” conservar, y por inmadurez política que se refleja en el control del poder por parte de un solo partido político, que además, por ser un partido de derecha, protege los intereses de la elite política que ocupa el poder, además de los grupos más poderosos económicamente hablando.

El resultado de un avance positivo deberá reflejarse en nuestra legislación, especialmente en la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas ,Artísticas e Históricas ”, publicada el 6 de mayo de 1972, y que en estos momentos ya resulta obsoleta, en especial lo referente al patrimonio urbano. Teniendo la precaución de no permitir barbaries con nuestros monumentos. La nueva ley deberá retomar el tema de los centros históricos desde una nueva visión , aquella que vaya acorde con el desarrollo urbano de cada población, y retomando las experiencias de la Ley Italiana número 457 de 1978.

Además, en Italia se ha entendido que el problema del déficit habitacional no se resuelve con la construcción de más viviendas y que solo logran abatirlo si aprovechan y distribuyen adecuadamente las que ya existen. En México, a pesar de que en muchos lugares es rechazada la vivienda que construye el INFONAVIT, por ser demasiado pequeños los espacios que la conforman y por ubicarse las unidades habitacionales en terrenos muy alejados del centro, no obstante ésto, se continúan construyendo los mismos prototipos, queriendo demostrar que de acuerdo a la cantidad de viviendas construidas y entregadas, se refleja la preocupación del Estado Mexicano por los trabajadores, es decir, todo es un discurso político. Cuando en México también nos preocupemos más por la distribución que por la producción, seguramente podrá darse una respuesta más adecuada a los grupos con menores ingresos, que actualmente resuelven su problema con la autoconstrucción. El alquiler de viviendas ha sido menospreciado, pudiendo representar intervenciones de tipo “ indirecta ” que

ayudarían mucho en la solución, y para lo cual el patrimonio urbano se convierte en una mina sin explotar.

Un aspecto que representa una gran barrera en una evolución positiva en el cuidado de las zonas históricas, lo representa el control del mercado de la renta del suelo. Además de que son necesarias varias investigaciones para darnos cuenta cómo opera en cada centro histórico. Todo indica que no habrá otro camino que la abolición de dicho mercado por medio de su nacionalización. Es sobre este tema donde creemos se deben proseguir las investigaciones.

Es la hora de preguntarnos si bajo la actual forma de gobierno del Estado Mexicano es posible esperar un cambio de actitud y una voluntad política positiva hacia la conservación de estas zonas, y que se extienda progresivamente hacia todo el patrimonio urbano en general.

Por sí solo no lo hará, y menos en momentos de crisis, donde la cultura generalmente pasa a un segundo término, y a lo largo de este trabajo hemos comprendido que aún en México se considera esta problemática eminentemente cultural. Tendrá que venir primeramente una ardua labor de educación y concientización entre diferentes sectores de la población: colegios de arquitectos e ingenieros, universidades, servidores públicos y partidos políticos.

Hemos visto, gracias al modelo italiano, que la labor más difícil es controlar la especulación inmobiliaria, y esto solo se logrará con unidad y madurez política.

Después de esta revisión a los instrumentos legislativos nacionales que se refieren a la conservación del patrimonio cultural urbano, podemos concluir lo siguiente:

1. El instrumento legislativo principal continúa siendo la Ley Federal de 1972.
2. Son notables los avances de los últimos años respecto a la comprensión de cómo debemos considerar y conservar el patrimonio cultural urbano; sin embargo, la ley de 1972 continúa siendo un "grillete" para que los otros instrumentos funcionen, además de la falta de financiamientos adecuados, como veremos más adelante.

Así pues, el asunto se puede resumir en si se debe o no modificar la ley de 1972.

El sentir de quienes proponen su modificación, radica principalmente en las autoridades estatales y municipales, así como la comunidad, se encuentran marginadas del quehacer nacional de la preservación de nuestro legado cultural, resultando la labor del I.N.A.H. y del I.N.B.A., poco operativa.

Por otra parte, quienes sostienen que la ley no debe ser modificada, argumentan que estas instituciones no cuentan con los recursos suficientes (humanos, financieros y materiales) para responder a la demanda adecuadamente, y no se pueda permitir que los estados y municipios actúen libremente, ya que carecen de los conocimientos técnicos adecuados, además de los intereses privados que intentarían intervenir, buscando obtener un provecho personal, sin interés alguno en el monumento. Una opinión va en el sentido de que la solución sería transformar la Ley Federal de Zonas y Monumentos, en la cual se definiera el ámbito federal y se enunciaran las facultades de los estados y municipios, a fin de que éstos elaboren sus propias leyes locales a partir de una directriz general y nacional.

Otra propuesta podría ser que a la actual Ley Federal se le saque todo el provecho posible a través de que el INAH y el INBA cataloguen y delimiten perfectamente aquello de interés nacional, lo reglamenten y creen los instrumentos de coordinación necesarios con los Estados y Municipios.

Personalmente sentimos que bajo toda esta polémica se encuentra la necesaria separación entre "*monumento*" y "*patrimonio cultural urbano*" que la ley deberá considerar.

Es interesante notar cómo los nuevos instrumentos legislativos tienden a ocuparse del "*patrimonio cultural urbano*" como parte de un necesario desarrollo urbano, así como la Ley Federal de 1972 prácticamente sólo se ocupa del "*monumento*". Pensamos que ambos debieran quedar comprendidos en un instrumento legal donde se estableciera perfectamente la competencia federal en materia de "*monumentos*", y general en materia de "*patrimonio urbano*". Es decir, que aunque los manejaría la misma ley, el tratamiento sería diferente.

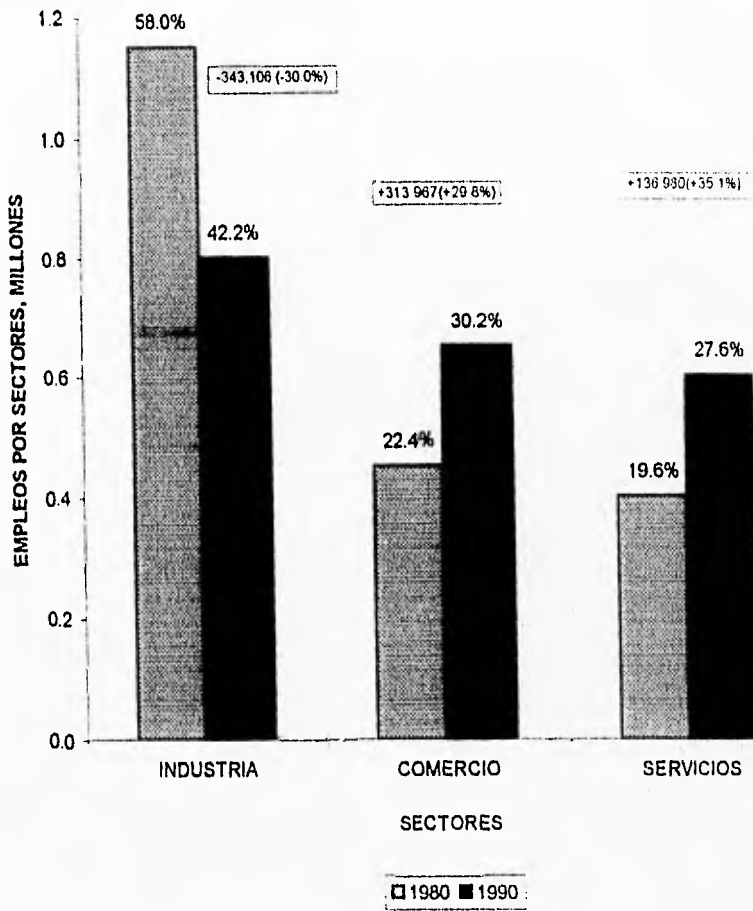
Es por lo tanto en este tenor que debería modificarse, o más bien ampliarse la Ley de 1972, teniendo cuidado que dichas modificaciones no favorezcan la especulación inmobiliaria, y que las intervenciones siempre las efectúe personal especializado, siendo ésta última una de las grandes limitaciones si se faculta a los Municipios a elaborar sus propios planes.



ANEXOS

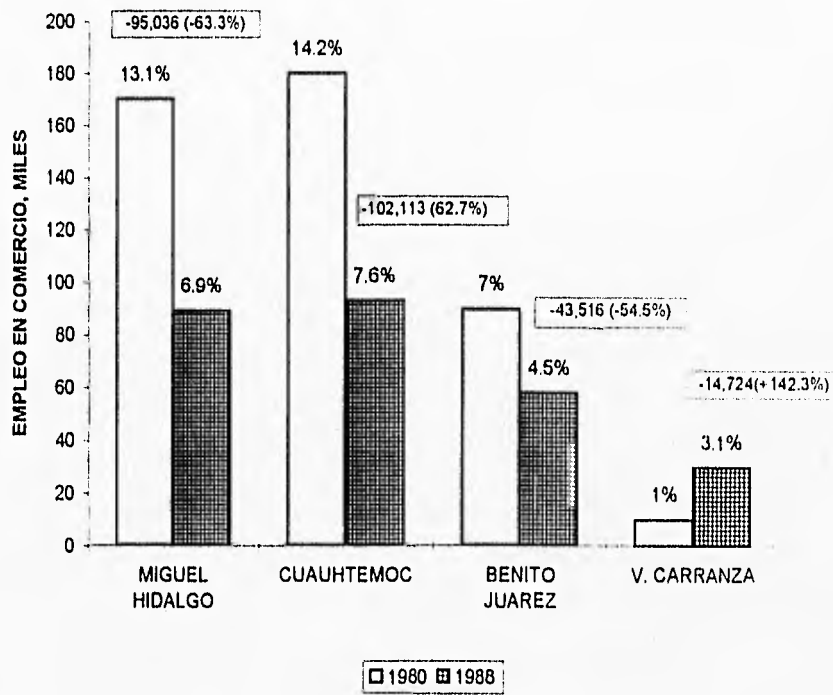
# ANEXO 6

ZMCM: CAMBIOS EN EMPLEO POR SECTORES  
1980-1988



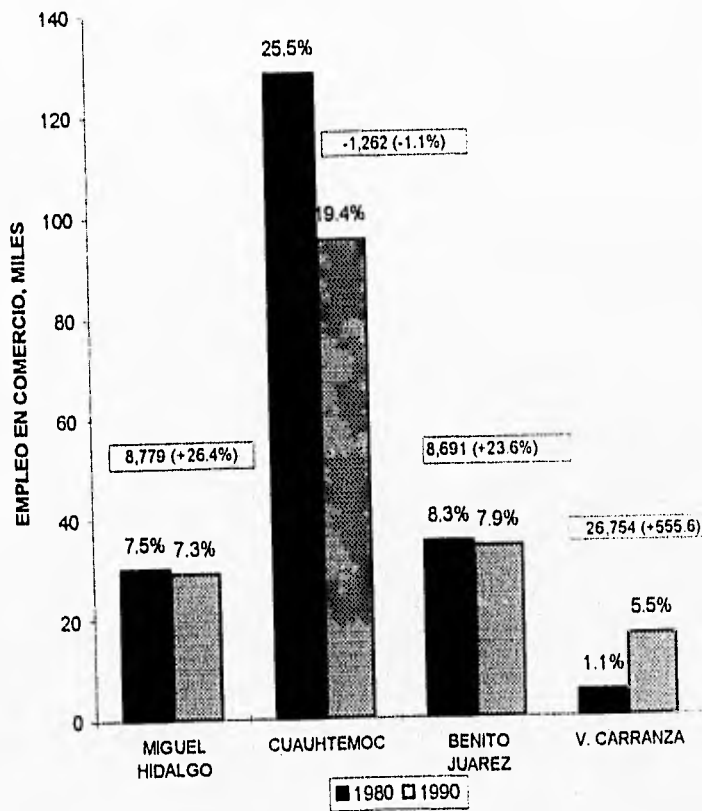
# ANEXO 7-A

## ZMCM: CAMBIOS EN EMPLEO INDUSTRIAL EN LA CIUDAD CENTRAL, 1980-1988



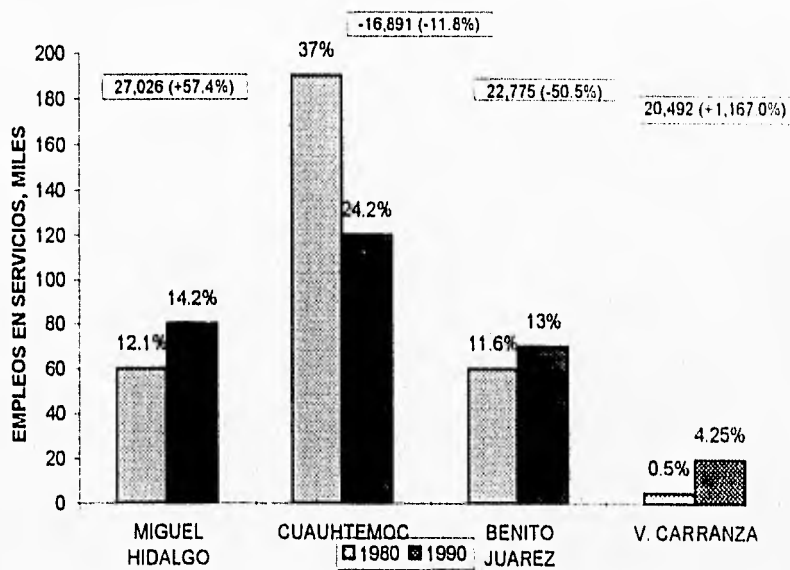
# ANEXO 7-3

ZMCM: CAMBIOS EN COMERCIO EN LA CIUDAD CENTRAL, 1980-1988



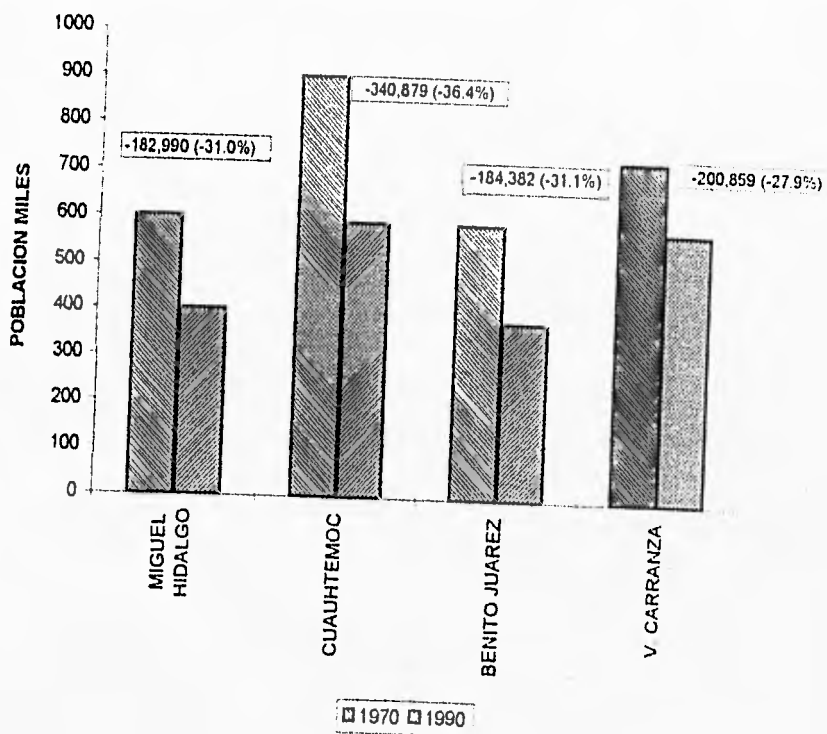
# ANEXO 8 A

## ZMCM: CAMBIOS EN EMPLEO EN SERVICIOS EN LA CIUDAD CENTRAL, 1988-1988



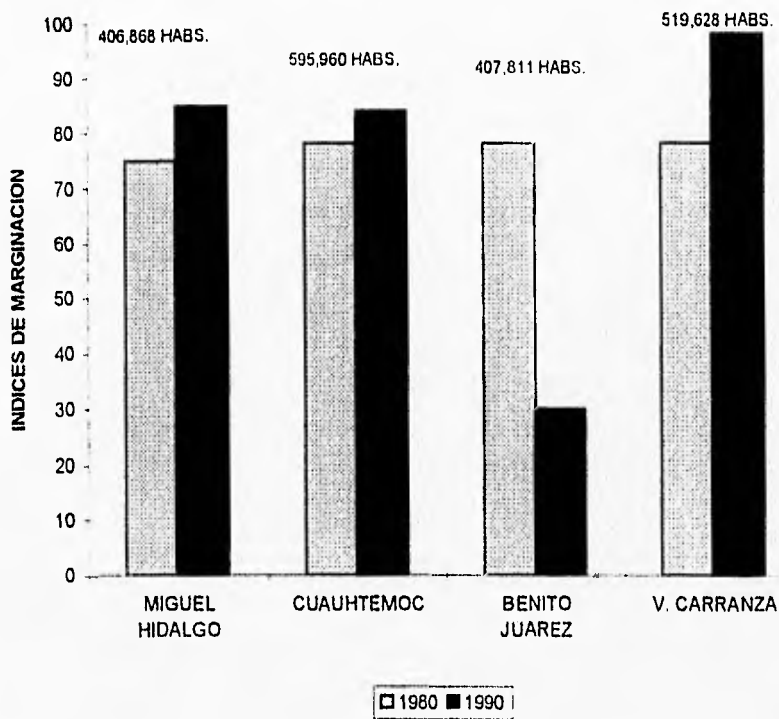
# ANEXO 8 3

## ZMCM: CAMBIOS EN LA POBLACION DE LA CIUDAD CENTRAL



# ANEXO 10

## ZMCM: CAMBIOS EN LA CIUDAD CENTRAL, 1980-1990 \*



## ANEXO 9

### LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO: BASE DE DATOS DE MARGINACION, 1980-1990

MUNICIPIOS Y DELEGACIONES METROPOLITANAS	INDICE DE MARGI-NACION 1980*	Z SCORES 1980			INDICE DE MARGI-NACION 1990**	Z SCORES 1990		
		(A)	(B)	(C)		(D)	(E)	(F)
CIUDAD CENTRAL								
MIGUEL HIDALGO	-25.92	-1.62	838	66	-2.29	-1.34	866	68
CUAUHTEMOC	-25.93	-1.62	838	65	-2.30	-1.36	864	68
BENITO JUAREZ	-26.52	-1.71	839	65	-2.68	-2.24	776	61
V. CARRANZA	-25.13	-1.50	850	66	-2.08	-0.85	915	72
CONTORNO I								
IZTAPALAPA	-19.66	-0.67	933	73	-1.77	-0.14	986	78
NAUCALPAN	-19.99	-0.72	928	73	-1.92	-0.49	951	75
NEZAHUALCOYOTL	-14.93	-0.05	1005	78	-1.82	-0.25	975	77
TLALNEPANTLA	-19.19	-0.60	940	73	-1.99	-0.64	936	74
ALVARO OBREGON	-21.80	-0.99	901	70	-1.94	-0.54	946	75
COYOACAN	-23.47	-1.25	875	68	-2.35	-1.49	851	67
AZCAPOTZALCO	-22.62	-1.12	888	69	-2.08	-0.87	913	72
IZTACALCO	-21.32	-0.92	908	71	-2.02	-0.72	928	73
G.A. MADERO	-22.80	-1.14	886	69	-2.01	-0.69	931	74
CUAJIMALPA	-14.57	-0.10	1010	79	-1.64	-0.16	1016	80
CONTORNO II								
TULTITLAN	-18.24	-0.46	954	75	-1.86	-0.35	965	76
CHIMALHUACAN	-7.62	1.15	1115	87	-1.07	1.48	1148	91
JILOTZINGO	3.28	2.80	1280	100	-0.56	2.65	1265	100
LA PAZ	-12.67	0.39	1039	92	-1.46	0.57	1057	86
ECATEPEC	-15.10	0.02	1002	88	-1.68	0.06	1006	82
HUIXQUILUCAN	-6.44	1.33	1133	100	-1.64	0.16	1016	83
TLALPAN	-21.74	-0.98	902	80	-1.98	-0.64	936	76
TLAHUAC	-14.77	0.07	1007	89	-1.55	0.37	1037	85
CUAUTL. IZCALLI	-25.00	-1.48	852	76	-2.27	-1.30	870	71
XOCHIMILCO	-15.70	-0.07	993	88	-1.73	-0.04	996	81
COACALCO	-19.50	-0.65	935	83	-2.39	-1.57	843	69
M. CONTRERAS	-14.74	0.07	1007	90	-1.85	-0.33	967	79
ATIZAPAN DE Z.	-17.68	-0.37	963	86	-1.92	-0.48	952	78
CONTORNO III								
TEOLOYUCAN	-9.94	1.25	1125	100	1.26	1.03	1103	90
TECAMAC	-9.34	0.89	1089	97	-1.66	0.10	1010	82
TEZOYUCA	-9.66	0.84	1084	97	-1.29	0.97	1097	89
TULTEPEC	-9.05	0.93	1093	98	-1.60	0.25	1025	84
TEPOTZOTLAN	-7.29	1.20	1120	100	-1.38	0.76	1076	88
CHALCO	-9.82	0.82	1082	97	-0.73	2.26	1226	100
CHICOLOAPAN	-8.90	0.96	1096	98	-1.44	0.61	1061	95
CUAUTITLAN	-14.57	0.10	1010	91	-1.80	-0.22	978	88
MILPA ALTA	-9.94	0.80	1080	97	-1.23	1.11	1111	100
ACOLMAN	-11.22	0.61	1061	95	-1.39	0.73	1073	96
NEXTLALPAN	-8.61	1.00	1100	99	-1.23	1.10	1110	100
NICOLAS ROMERO	-11.07	0.63	1063	95	-1.33	0.87	1087	98
MELCHOR OCAMPO	-12.01	0.49	1049	94	-1.46	0.58	1058	95
IXTAPALUCA	-13.83	0.21	1021	92	-1.22	1.14	1114	100
JALTENCO	-7.56	1.16	1116	100	-1.89	-0.43	957	87
MEDIA	-15.23	0.00	1000	85	-1.71	0.00	1000	82
STD	6.61	1.00	100	12	0.43	0.99	100	10

\* FUENTE: COPLAMAR, Geografía de la Marginación, 1992.

\*\* FUENTE: CONAPO, La marginación en México, 1990

(A) A-Scores de 1980. Los Z-Scores se calculan como sigue:

$$Z = (X_i - X_{avg}) / \text{STD}_x$$

(B) Son los Z-Scores de 1980 más una constante (10) y multiplicados por 1,000 para eliminar los valores negativos y los decimales.

$$((A+10) * 1000)$$

(C) Son los valores de la columna (b) estandarizados y expresados en una escala de 0 a 100 ("Derived Z-Scores") Ver Smith 1975.

(D) Z-Scores de 1990.

(E) Son los Z-Scores de 1990 más una constante (10) y multiplicados por 1,000 para eliminar los valores negativos y los decimales.

$$((D+10) * 1000)$$

(F) Son los valores de la columna (e) estandarizados y expresados en una escala de 0 a 1000 ("Derived Z-Scores")



*CITAS BIBLIOGRAFICAS*

*BIBLIOGRAFIA CITADA*

*BIBLIOGRAFIA CONSULTADA*

### CITAS BIBLIOGRAFICAS

- (1) Carta Italiana de la Restauración de 1972.
- (2) op.cit.
- (3) Carta de Venecia de 1964, artículo 9 de Conservación.
- (4) op.cit., artículo I de Definiciones.
- (5) Carta de la Restauración de Atenas de 1931, artículo IV.
- (6) Belgioioso, Alberico B., " Strumenti Progettuali e Strumenti Legislativi Nel Riuso Urbano " en " Riuso e Riqualificazione Edilizia Negli Anni 80", p.242
- (7) Castells, Manuel, " La Cuestión Urbana", p.340.
- (8) Piccinato, Giorgio. " El Problema del Centro Histórico " en " Los Centros Históricos ", p.27
- (9) Marta, Roberto. " Appunti Per Una Metodologia del Restauro Conservativo Dei Monumenti ", p.7
- (10) Graizbord, Carlos, " La interpretación sociológica de las formas urbanas y arquitectónicas ", Vivienda, vol. 6, núm.1, enero-febrero de 1981, México, p.68.
- (11) Giovenale, Fabrizio, " Analisi e strumentazione per gli interventi nei centri storici ' Italia Nostra, núm. 185, marzo de 1985, Roma, p.16.
- (12) Fazio, Mario. " Il Destino del Centri Storici ", p.18.
- (13) Pirenne, Henri, " Historia Económica y Social de la Edad Media ", p. 36.
- (14) Fazio, Mario  
op. cit., p.20.
- (15) Pirenne, Henri  
op. cit., p.37.
- (16) Fazio, Mario  
op. cit., p.21.

- (17) Ibidem, p.28.
- (18) Ibidem, p.30.
- (19) Ibidem, p.32.
- (20) Ceschi, Carlo., " Teoria e Storia del Restauro ", p.65
- (21) Ibidem, p.37.
- (22) Ibidem, p.38
- (23) De Martino, Umberto, "L' Evoluzione del Dibattito sui Centri Storici Dagli Anni 30 AA Oggi " en " Atti Di Convegni e Seminari " 1978, p.87
- (24) Fazio, Mario. Op.cit. p.61
- (25) De Martino, Umberto, op. cit. , p.92.
- (26) Piccinato, Giorgio  
op. cit., p.27.
- (27) Marcelloni, Maurizio, " Bologna: il conflitto politico fa arretrare il piano " en " Risanamento e speculazione nei centri storici. p.49.
- (28) Clementi, Alberto, " Progetto politico e progetto architettonico nel recupero del del centri storici " en " atti de Convegni e Seminari ', 1978, p.75.
- (29) Cervellati, Pier Luigi "Bologna: La Difesa di un Progetto " en " Risanamento e Speculazione Nei Centri Storici ". p.87.
- (30) Ibidem, p.87
- (31) Gorio, Federico, " Critica dell idea di " Centro storico " en "Rassegna di architettura e urbanistica " # 46, p.55.
- (32) Ibidem. p.55.
- (33) Ibidem. p.55
- (34) Ibidem. p.56

- (35) Fazio, Mario  
op.cit., p. 10
- (36) Terranova, Antonino, "L' alternativa c'è-ed è progettuale " en "Italia Nostra"  
No. 220, p.62.  
op. cit., p.62.
- (37) Gorio, Federico
- (38) Ibidem, p.59
- (39) Viollet-Le-Duc. Eugène., " Dictionnaire Raisoné de L'Architecture Française ",  
Paris 1869, en C.Ceschi. " Teoría e Storia del Restauro "op.cit.
- (40) Ruskin, John., " The Seven Lamps of Architecture ", London 1849, en Ceschi,  
Carlo, op.cit. p.88.
- (41) Boito, Camilo. " I Restauratori " Firenze 1884 en " Casabella " No. 442, p.10.
- (42) Brandi, Cesare.  
Discurso pronunciado durante el año académico 1948-49 en la Universidad de  
Roma. En "Casabella" No. 442, p. 13.
- (43) Brandi, Cesare " Teoría del Restauro ", p.7
- (44) Di Stefano, Roberto, " Le istituzioni del restauro: brevi note su una  
storia di ambiguità ", en " Riuso e riqualificazione edilizia negli anni  
80 ", p.356.
- (45) Cervellati, Pier Luigi, " Bologna: " La difesa di un progetto " en " Risanamento  
e speculazione nei centri storici ", p.86.
- (46) Cervellati, Pier Luigi, " Una política per i monumenti " en " Parametro " "  
No. 29.p.42
- (47) Carta Europea del Patrimonio Arquitectónico (1975)
- (48) Declaración de Amsterdam (1975)
- (49) Cusmano, Mario G., " Lo spazio della conservazione " en " Riuso e  
riqualificazione edilizia negli anni 80 ", p.322 .

- (50) Secchi, Bernardo, " Riuso e dintorni " en " Riuso e riqualificazione edilizia negli anni 80, p.18.
- (51) Dezzi Bardeschi, Marco, " Limiti e modi della conservazione " en " Riuso e riqualificazione edilizia negli anni 80, p.306.
- (52) Clementi, Alberto y De Grassi, Mario  
" Il fabbisogno di recupero ", p.23.
- (53) Marcelloni, Maurizio, op.cit., p.53.
- (54) Folleto de la exposición " Centros Históricos Italianos", p.11.
- (55) Lombardi, Giorgio, " La ridefinizione degli strumenti urbanistici di intervento nei centri storici " en " Riuso e riqualificazione edilizia negli anni 80, p.204.
- (56) Samperi, Piero, " Gestione dei complessi urbani ", p.151.
- (57) Padovani, Liliana, " Política della casa e processi di Riuso " en " Riuso e riqualificazione edilizia negli anni 80, p.28.
- (58) Fazio, Mario  
op. cit. p.95.
- (59) Garrocho, Carlos, " ¿Decadencia de la ciudad de México? . De los problemas de la ciudad central a los problemas en la ciudad central en " Vivienda" enero/abril de 1994. p.8.
- (60) Matthews, H. "British Inner Cities", Long man UK,1991.
- (61) Tamayo Flores Alatorre, Sergio, " El movimiento de damnificados. Introducción a un caso " en " Vivienda ", julio/diciembre 1986, p.286.
- (62) Duhau, Emilio " Población y economía de las ZMCM, el centro y la periferia" en "Vivienda" septiembre/diciembre, 1992, p.19.
- (63) Herrasti Aguirre, María Emilia, " Cooperativa de vivienda para la regeneración " en " Vivienda ", julio/septiembre de 1984, p.305.
- (64) Ibidem, p.312

- (65) Paz Arellano, P. ( Coordinador ), " La rehabilitación de la vivienda "
- (66) Isaak Basso, Virginia y Hernández Angeles, Alfredo.  
" Rehabilitacion de la vivienda ", p.71.
- (67) Ibidem, p.76.

### BIBLIOGRAFIA CITADA

- (1) Ceccarelli e Indovina  
"Risanamento e speculazione nei centri storici"  
Edit. Franco Angeli, Milán, 1977.
- (2) Sitte, Camillo  
"L' arte di costruire le città"  
Edit. Jaca Book, Milán, Italia, 1980.
- (3) Giardini/Falini  
"Los centros históricos"  
Edit. Gustavo Gili - colec. Arquitectura/Perspectivas.  
Barcelona, 1983.
- (4) Di Biase - Donati - Fontana - Paolino  
"Riuso e riqualificazione edilizia negli anni '80"  
Edit. Franco Angeli, Milán, Italia, 1981.
- (5) Revista: "Atti de convegni e seminari" (1978 y 1979)  
Edit. Universita di Roma, Roma, Italia.
- (6) Fazio, Mario  
"Il destino dei centri storici"  
Edit. La nuova Italia, Florencia, 1977.
- (7) Revista: "Rassegna di architettura e urbanistica"  
No. 46, Universita degli studi di Roma.  
Edit. Edizioni Kappa, Roma, abril de 1980.
- (8) Revista: "Italia nostra". Asociación "Italia Nostra"  
No. 186, marzo de 1980 y No. 220, marzo-abril de 1983. Roma Italia.
- (9) Samperi, Piero  
"Gestione dei complessi urbani"  
Edit. La Goliardica, Roma, 1979.

- (10) Castells, Manuel  
" La cuestión urbana "   
Edit. Siglo XXI, México, D.F.
- (11) Clementi, Alberto y De Grassi, Mario  
" Il fabbisogno di recupero "   
Edit. ESA, Roma 1981.
- (12). Revista Parámetro  
No. 29, septiembre de 1974  
Edit. Marcha, México, D.F. 1982
- (13) Revista Vivienda  
Vol. enero/febrero de 1981  
julio/septiembre de 1984.  
enero/junio, 1985.  
julio/diciembre de 1986.  
septiembre/diciembre de 1992.  
Edit. INFONAVIT.
- (14) Folleto de la exposición " Centros Históricos Italianos "   
organizada por el Ministerio de Relaciones Exteriores de   
Italia y el Instituto Universitario de Arquitectura de Venecia,   
La exposición se presentó en la Ciudad de México, en 1985.
- (15) Paz Arellano, Pedro ( Coordinador )   
" La Rehabilitación de la Vivienda "   
I.N.A.H., Colección Divulgación.   
México, D.F., 1988.
- (16) Martha, Roberto   
"Appunti per una metodologia del Restauro conservativo dei monumenti "   
International Centre for the Study of the Preservation and Restoration of   
Cultural Property.
- (17) Pirenne, Henri.   
"Historia Económica y Social de la Edad Media"   
Fondo de Cultura Económica.   
D.F. México.



- (18) Ceschi, Carlo.  
Teoria e Storia del Restauro.  
Mario Bulzoni Editore.  
Roma, Italia.
- (19) Matthews, H.  
"British Inner Cities"  
Longman, U.K. 1991.
- (20) Revista "Casabella" No. 442.  
Grupo Editoriale Electa s.p.a.  
Milán, Italia.
- (21) Brandi, Cesare.  
"Teoría del Restauro"  
Piccola Biblioteca Einandi.  
Giulio Einandi editore s.p.a.  
Torino, Italia.
- (22) Pirenne, Henri  
"Historia Económica y Social de la Edad Media"  
Fondo de Cultura Económica  
México, D.F.
- (23) Ceschi, Carlo  
Teoría e Storia del Restauro  
Mario Bulzoni Editore  
Roma, Italia
- (24) Matthews, H.  
"British Inner Cities"  
Longman, U.K. 1991
- (25) Revista "Casabella" N° 442  
Grupo Editoriale Electa s.p.a.  
Milan, Italia.
- (26) Brandi, Cesare  
"Teoría del Restauro"  
Piccola Biblioteca Einandi  
Giulio Einandi editore s.p.a.  
Torinto, Italia.

## BIBLIOGRAFIA DE CONSULTA

- (1) Bloch, Ernest.  
" El Principio Esperanza "   
Edit. Aguilar.
  
- (2) Carbonara, Giovanni  
" La reintegrazione dell immagine "   
Edit. Bulzoni, Roma 1976.
  
- (3) Cassigoli y Villagrán.  
" La ideología en los textos "
  
- (4) Decreto por el que se declara una Zona de Monumentos Históricos, denominado Centro Histórico de la Ciudad de México.  
Diario Oficial de la Federación.
  
- (5) Díaz- Berrio Fernández, Salvador  
"Protección del Patrimonio Cultural Urbano"  
Colección Fuentes - INAH, 1986.
  
- (6) Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas  
Diario Oficial de la Federación del 6 de mayo de 1972
  
- (7) Ley General de Asentamientos Humanos  
Diario Oficial de la Federación del 26 de mayo de 1976.
  
- (8) Ley General de Bienes Nacionales.  
Diario Oficial de la Federación del 30 de enero de 1969.
  
- (9) Papper, Simón.  
"Renovación de la Vivienda "   
Edit. Gustavo Gili. Barcelona, España.
  
- (10) Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal ( 1987- 1988 ) y  
Programas parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales.  
Gaceta Oficial del D.D.F. del 30 de julio de 1987.

- (11) Reglamento de la Ley Federal.  
Diario Oficial de la Federación del 8 de diciembre de 1975.