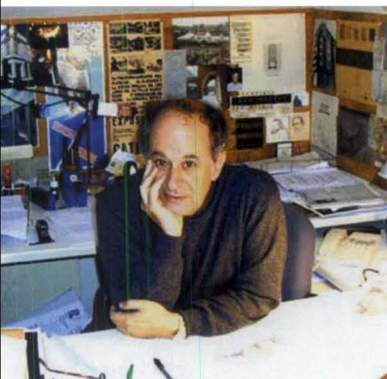


El paisaje en la ordenación urbana: Alhambra Ronda, Pto. Real



José Seguí

Arquitecto.
Premio Nacional de Urbanismo
en 1985 y 1987.
Director de la revista
GEOMETRÍA y profesor
en la Escuela de Arquitectura
de Granada.

1. Sobre la capacidad del Planeamiento para la ordenación e intervención en la Ciudad Existente: una experiencia a desarrollar

Aplicar la capacidad teórica y práctica de la urbanística a resolver problemas generales de ordenación, protección y gestión de la Ciudad Existente, no es una pretensión solamente disciplinar; sino que tiene ya una amplia tradición en el planeamiento aplicado a estos sectores de nuestras ciudades. El caso del Casco Histórico, constituye un buen ejemplo en donde los instrumentos urbanísticos pueden diseñar unos programas de intervención para recuperar este importante centro histórico que requiere de estos instrumentos urbanísticos para solucionar sus graves problemas actuales de rehabilitación y usos.

En un enfoque clásico, se trataría de valorar cuánto y cómo el plan de urbanismo puede ayudar a ordenar y a desarrollar la capacidad institucional –administrativa y técnica– para resolver los problemas de conservación y reconstrucción que estos sectores de la Ciudad Existente plantea a sus administradores, como monumentos y enclaves territoriales. Pero en último extremo, la cuestión que hoy nos interesa aclarar es si el plan, además de contribuir a racionalizar la gestión remedial de algunos problemas, puede descubrir otras oportunidades y fijar criterios de ordenación para reponer el orden general de las piezas territoriales, los elementos de mayor escala y las relaciones entre todos ellos, cuestiones que probablemente no tienen cabida en otras aproximaciones disciplinares, y que permitirían encontrar las referencias comunes de todos los proyectos de intervención parcial que ya urgen: cuestión central de la intervención en la Ciudad Existente.

La discusión que a pesar de ello queda abierta, y la de mayor relieve disciplinar que se puede suscitar durante la elaboración de este tipo de Planes, será sobre la capacidad de la teorización y de los instrumentos propios de la práctica del urbanismo para afrontar las cuestiones de ordenación y gestión. Para contribuir a deslindar de esta discusión las difíciles cuestiones de competencia que siempre aparecen, que suelen generalmente ser de naturaleza administrativa, es decir relacionadas con la legitimación de competencias para intervenir en estos recintos de Ciudad Existente, es preciso recomponer el razonamiento en términos más limpiamente disciplinares, es decir, aclarar si las capacidades de análisis y propuesta del pensamiento y la práctica urbanística pueden cualificar significativamente la conservación y gestión de dichos recintos.

Nuestras experiencias profesionales en la intervención de recintos históricos con ciertos objetivos similares al que nos presenta los sectores de Ciudad Existente, en cuanto al control del impacto sobre su propio patrimonio histórico, nos demuestran que sólo desde la capacidad que tiene la reflexión urbanística

LANDSCAPE IN URBAN ORGANISATION: ALHAMBRA RONDA, PTO. REAL

1. About the planning capacity for the organisation and the intervention in the existing city: an experience to develop

To apply the theoretical and practical capacity of urbanism for resolving general problems of organisation, protection and managing of the existing city, it is not only a disciplinary pretension, but also has a wide tradition in the planning applied to these sectors of our cities. The case of the historical area is a good example of how urban tools can design the intervention programs for recovering this important historical centre, which also needs these tools in order to solve its serious problems of rehabilitation and uses.

In a classical approach we would say that we have to evaluate how much and in which way can the urbanism plan help to order and develop the technical and administrative institutional capacity for resolving the conservation and rebuilding problems that these sectors of the existing city create to their administrators, especially in their role of monuments and territorial enclaves. However, what we

really want to get clear today is if the plan, apart from contributing to rationalise the remedial management of some problems, can discover other opportunities and set organisational criteria in order to restore the general order of the territorial pieces, the elements of bigger scale and the relationships between them all, questions that are probably not answered by other disciplinary approaches and that let us find the common references of all the projects of partial intervention: the central question of the intervention in the existent city.

However the still opened discussion and the one with the most disciplinary relevance that can appear in the making of this kind of plans will be the one about the theorisation and about the proper instruments of the practice of urbanism, in order to face the management and organisation matters. In order to contribute to separate from this discussion the difficult questions that always appear about competence, and that are usually of administrative nature, that is related to the legitimisation of competencies for intervening in this enclosures of the existent city, we must recompose the reasoning in much more clearly disciplinary terms, that is, we have to clarify if the analysis and proposal capacities of the urban thought and of the urban practice can significantly

de plantear una ordenación global que sea capaz de concretar y definir una serie de intervenciones estratégicas y hacerlas realidad a través de sus propios instrumentos de gestión, podremos garantizar la necesaria ordenación general de la actuación rehabilitadora y posibilitar las concertaciones, tanto públicas como privadas, que necesariamente requieren estos complejos cascos históricos.

Las experiencias que hemos realizado en el Sur de España, entre las que destacaríamos el caso de la Ciudad Histórica de Ronda (Málaga) y Puerto Real (Cádiz) ó el recinto Monumental de la Alhambra en Granada, si bien constituyen referencias bien diferenciadas sí pueden aportar alguna luz en cuanto al modo y manera de intervenir para controlar los impactos en estos dos importantes centros históricos objetivo de la actual demanda turística en nuestro país.

Tanto en el caso del Centro Histórico de Ronda y Puerto Real, como en el Recinto Monumental de la Alhambra, se trataba de rehabilitar dos importantes herencias culturales de nuestro patrimonio histórico nacional que están siendo demandados por un turismo de carácter cultural cada día más creciente. Se trataba, en todo caso, de ordenar estos nuevos usos turísticos demandados con el fin y principal objetivo precisamente de conservarlos.

Partíamos de la premisa que la mejor conservación de un Casco Histórico de estas características es potenciar y cualificar sus usos y funciones. En este sentido, entendemos el acto de "intervenir" sobre estas tramas históricas como una actuación para conservarlas y ordenar los nuevos usos que la cualifiquen urbanísticamente. Para ello, los instrumentos urbanísticos constituyen la reflexión previa (el Plan) para la intervención posterior (el Proyecto). Son dos iniciativas profesionales que deben dialogar entre sí y coexistir como dos caras de una misma moneda, en donde la ausencia de una de ellas haría perder el valor de la totalidad.

En los casos de Ronda, Puerto Real y la Alhambra, se llevaron a cabo sus instrumentos urbanísticos de los "Planes Especiales de Protección" que ordenaban usos y definían estratégicamente aquellas intervenciones, y no otras, que eran necesarias para la revitalización de los sectores más deteriorados. Intervenciones que se concretaban tanto en sus definiciones proyectuales como en su gestión de hacerlas realidad, tanto desde la concertación con instituciones públicas como con la iniciativa privada.

Es en esta necesaria doble relación Plan-Proyecto y concertaciones Públicas-Privadas, desde donde deberíamos entender el conjunto de intervenciones que aquí exponemos sobre las experiencias en Ronda y la Alhambra, por cuanto ello pudiera aportar a la clarificación de los problemas de la intervención urbanística en los sectores ya consolidados de la Ciudad.

qualify the preservation and management of those aforementioned enclosures.

Our professional experiences in the intervention of historical enclosures with certain objectives similar to the ones shown by the sectors of the existent city, especially in the field of the control of impact in its own historical patrimony, show us that only from the capacity that has the urban reflection of proposing a global organisation able to define a series of strategic interventions and make them real by means of its own management instruments, can we guarantee the needed general organisation of the rehabilitating intervention, and can we enable the public and private arrangements required by these complex historical areas.

Even when they are very different, the experiences that we have had in the south of Spain, amongst which we should remark the case of the Historical City of Ronda (Málaga) and Puerto Real (Cádiz), or the Monumental Enclosure of the Alhambra in Granada, can give us ideas about the way an intervention should be made in order to control the impacts of these two important historical centres, main objective of the tourist demand in our country.

In the case of the Historical Centre of Ronda and Puerto Real, as well as in the case of the Monumental Enclosure of the

Alhambra, the projects were about recovering two important cultural heritages of our historical national patrimony, that are in demand by a growing cultural tourism. In any case projects were about ordering these new tourist demanded uses with the main aim of preserving them.

Our starting point was the premise of thinking that the best preservation of a historical area of these characteristics is to remark and qualify its uses and functions. In this sense we understand the act of "intervening" in these historical networks as an action of preserving them and an action of ordering the new uses that will qualify their urban aspect. In order to do so the urban tools compose the previous reflection (the plan) for the posterior intervention (the project). These are two professional initiatives that should dialogue between them, and also coexist as two sides of the same coin, because the lack of one of them will mean a loss of value of the whole. In the cases of Ronda, Puerto Real and the Alhambra, we used urban instruments from the "Special Plans of Protection", that ordered uses and strategically defined those interventions, and no others, which were necessary for the revitalisation of the most deteriorated sectors. These interventions were given defined representation in its definition in projects and in its management for making them true, not only thanks to the

Así podemos exponer un conjunto de intervenciones que, sin lugar a dudas, han cualificado la realidad urbana de estos Cascos Históricos respetando y protegiendo su Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico como legado de la cultura mundial.

Actuaciones en Ronda, como el eje del Puente Nuevo con el Paseo del Tajo y sus intervenciones del Parador Nacional, Teatro Municipal ó en el caso de Puerto Real con la recuperación de su frente marítimo e innumerables rehabilitaciones privadas para usos específicos de atractivos pequeños hoteles y especial oferta de restauración, han provocado incluso una reactivación de su propia economía autóctona que era uno de los objetivos prioritarios que se perseguía.

En el caso de la Alhambra, declarado por la UNESCO "Monumento de la Humanidad", se trataba también de ordenar su fuerte demanda turística. La redacción del Plan Especial consiguió planificar tanto tráfico y usos, como concretar sus intervenciones dentro del discurso global del Monumento.

Dos denominadores comunes aparecen en ambas intervenciones: la necesidad de garantizar y concretar las intervenciones públicas que posibilite ordenar y potenciar la inversión privada y diseñar una gestión ágil y eficaz que sea capaz de hacer realidad las propuestas desde los propios instrumentos urbanísticos del Plan; en segundo lugar, una importante correlación entre las iniciativas del Plan y el Proyecto, de manera que no se originen indiscriminadamente intervenciones al margen de una política global de intervención en el Casco Histórico. La intervención urbanizadora y la edificatoria deberían ir unidas en un sólo discurso global rehabilitador de estas importantes y complejas tramas urbanas. La intervención indiscriminada y aislada, ó la margen de dicha política global que marca el Plan, puede producir a la larga problemas más graves e irreversibles.

En la definición, tan aparentemente paradójica, de un plan urbanístico para un sector de ciudad consolidada, más que valorar la capacidad de la urbanística para resolver cuestiones zonales en las diferentes piezas del recinto, se trata sobre todo de descubrir y reponer los valores estructurales y las formas del suelo derivadas del modo original y fundacional de construir, ordenar y regular los espacios y los elementos. Y ello es coincidente con la dedicación metodológica más actual de ordenación morfológica del territorio a partir del análisis de las relaciones entre el *sitio* original y la *forma y estructura* de lo construido.

Se trata en definitiva, de acuerdo con estas teorizaciones sobre el proceso de la forma de las disciplinas arquitectónicas, urbanística y territorial, de concebir una propuesta de reordenación territorial desde el entendimiento de la morfología del enclave como combinación y síntesis de componentes territoriales y elementos construidos: piezas significativas del *relieve, infraestructuras y edificaciones*. Modelizando sus relaciones es como aparece el germen de la propuesta de actuación: reparadora en unos casos, actua-

arrangement with public institutions but also thanks to the private initiative.

It is in this necessary double relation Plan-Projects and Public-Private arrangements where we should understand the joint of interventions that we are exposing here about the experiences in Ronda and the Alhambra, because that could clarify the problems of the urban intervention in the already consolidated sectors of the city.

So we can expose a collection of interventions that have undoubtedly qualified the urban reality of these historical areas, respecting and protecting its architectonic and urban patrimony as legacy of the world culture.

Interventions in Ronda such as the "Puente Nuevo", the "Paseo del Tajo" and the intervention in the "Parador Nacional" (an estate-owned hotel), "Teatro Municipal" (municipal theatre) or the interventions in "Puerto Real", that included the recovering of the maritime front and endless private recovering works of attractive small hotels for specific purposes and of specific restaurants have caused even a reactivation of the regional economy, that was one of the main objectives that we tried to achieve.

In the case of the Alhambra, declared by the UNESCO "Monument of the Humanity", the project also included an

organisation of its great tourist demand. The "Special Plan" achieved the planning of traffic and uses and the specification of its interventions in the global discourse of the monument. Two common denominators appear in both interventions: the need of guaranteeing and defining the public interventions in order to organise and empower the private investment, and in order to design an efficient and rapid management, able to make come true the proposals from the own urban instruments of the plan; and the correlation between the plan initiatives and the project initiatives, so there will not be indiscriminate interventions out of a global policy of intervention in the historical area. The urbanising and building interventions should go together in one only global discourse, mean of recovering of these important and complex urban networks. The isolated and indiscriminate intervention, or the intervention out of that global policy established by the plan, can produce in the long term problems that will be much more serious and even irreversible.

In the definition, apparently paradoxical, of an urban plan for a sector of consolidated city, more than valuing the urban capacity to resolve zone questions in the different pieces of the enclosure, it is about discovering and replacing the

lizadora en otros. Es en definitiva la relación como código de lectura del paisaje lo que permite caracterizar la estructura de estos enclaves, descubriendo más allá de su apariencia empírica, sus propios **paisajes ocultos** reponiendo así sus relaciones y elementos perdidos, y "reproyectarlos" acertando en la referencia formal y funcional de cada intervención al conjunto.

2. Referencias unitarias/intervenciones fragmentarias: hacia la concepción de un "Plan-Proyecto"

La reflexión conjunta sobre las piezas y elementos de estos sectores de Ciudad y los estudios elaborados para redactar estos planes, la teorización en suma que de estas piezas territoriales se han hecho, ha venido a mostrar como la inicial comprensión administrativa de los problemas, nacida, como anteriormente hemos referido, del sentido común de quienes cotidianamente han de resolverlos, con ser correcta, estaba lógicamente centrada en lo perentorio y por ello limitada a la apariencia de desajustes que luego se han revelado de mayor alcance: errores arrastrados de tiempos anteriores en la gestión de estos sectores de suelo; olvidos, torpezas y agresiones, que en su historia han alterado las relaciones entre ellas hasta distorsionar la identidad de sus territorios, la organización del recinto y su propia imagen y uso.

Es precisamente sobre los elementos generales que suministran una lectura teórica, comprensiva y estructural de la pieza territorial, sobre la **naturaleza urbana** de estos sectores de la Ciudad en suma, como se han elaborado los Planes que se exponen: un conjunto articulado de propuestas concebido como modelo de ordenación sólo de aquéllo que el análisis y el consenso han llegado a establecer como cierto. Si se hubiese limitado el Plan a ser guía y programación de soluciones a los problemas inmediatos, ni hubiese valido la pena recurrir a su complicada redacción, ni se lograría mucho más que eliminar algunos síntomas de los desórdenes acaecidos en la historia reciente de estos enclaves. En definitiva, la oportunidad que da sentido a la intervención, mediante un Plan urbanístico es la reposición de los Recintos Históricos como piezas territoriales inteligibles en el sistema urbano de la ciudad que los engloba, y de este criterio general es de dónde se han deducido las soluciones a los problemas singulares. Ello es lo que puede permitir a las administraciones públicas coordinar acciones discretas y afinadas pero capaces de recomponer la identidad de estos Recintos Históricos, que está tanto en la arquitectura de la ciudadela como en la topografía de su territorio y en la naturaleza y forma de sus relaciones con la ciudad circundante.

La diversidad de ámbitos físicos a que ha debido atender el Plan, la dispersión temática de sus contenidos, su extensión en el tiempo y el espacio, y la potencia de las relaciones con la ciudad y el territorio, que han de recomponerse tendencialmente en tiempos dilatados e incluso no muy predecibles, no han hecho aconsejable concebir estos Planes como imagen final global, geométrica y figurativa, de todas las intervenciones nece-

structural values and the shapes of the floor derived of the original and foundational way of building, it is about ordering and regulating the spaces and the elements. All this coincides with the modern methodological dedication of morphologic organisation of territory based in the analysis of the relationships established between the original **place** and the **shape and structure** of what is built.

In other words according to this theorisation about the process of formation of the architectonic, urban and territorial disciplines, it is about creating a proposal of territorial re-ordering based on the understanding of the morphology of the enclave as a combination and synthesis of territorial components and constructed elements: significant pieces of the *relief, infrastructures and buildings*. With the creation of models of these relationships we make our proposal of intervention: sometimes recovering, other times updating. As a conclusion we are handling the relationship as a landscape reading code, which makes us characterise the structure of these enclaves, discovering aspects far from their empirical appearance, their own **hidden landscapes**, replacing their relationships and lost elements and "re-projecting" them according to the formal and functional reference of each intervention to the group.

2. Unitary references/fragmentary interventions: moving to the conception of a "project-plan"

The joint reflection about the pieces and elements of these sectors of the city and the reports done in order to create these plans, in a word the "territorialization" that has been done about these pieces has shown how the initial administrative understanding of the problems, born as we have mentioned before from the common sense of those who have to solve them daily, even when it was correct, it was logically focused in the peremptory aspects, and because of this, limited to the appearance of imbalances, which have turned out being bigger than we thought: old mistakes in the management of these land sectors, omissions, clumsiness and aggressions that have altered the relationship between them and have distorted the identity of their territories, the organisation of the enclosure and its own image and use.

Considering the general elements that give us a theoretic reading, comprehensive and structural of the territorial piece, and considering the **urban nature** of these sectors of the city, is precisely how the plans exposed here have been done: an articulated joint of proposals conceived as an organisation model of just what the analysis and the agreement have

sarias. En el otro extremo, un Plan de previsiones de actuación, un plan-programa de gestión, que sería en todo caso un elemento racionalizador para la administración de estos sectores de ciudad consolidada, sobre todo si permitiese coordinar las intervenciones, valdría poco para reconstruir las relaciones con la ciudad, las grandes cuestiones de estructura y la recomposición morfológica de estos enclaves y sus problemas de borde. Estos objetivos exigen, además de la buena gestión, decisiones de geometría general y trazado, compromisos de forma y función de elementos y zonas, que han de incorporarse al Plan, y éste ha de ser, solo respecto de aquéllos, un modelo físico a definir desde el entendimiento global de estos recintos históricos.

Este empeño teorizador ha producido sin embargo una serie de Planes que fijan y regulan, incluso con precisión, algunos elementos **estructurales**, es decir, en este caso, **relacionales**: los accesos, algunas referencias paisajísticas, las clases de suelo y sus destinos de uso. Luego, con respecto a ellos, se ordenan los diferentes ámbitos de intervención. Precisamente para estos, cuyas diferencias radican en la naturaleza de sus problemas, en los objetivos concretos de cada intervención y en las previsiones de plazo, el tipo de acciones y ordenaciones que el Plan fija y su escala o grado de precisión formal son variables y suficientemente flexibles.

Para la aplicación de esta gama de criterios, se ha **zonificado** el ámbito de actuación con criterios urbanísticos que resumen tanto la condición topológica respecto al recinto histórico y la ciudad, como los criterios de oportunidad y tipos de intervención.

El resultado debería ser unos planes que habríamos de denominar de **estructura general unitaria y fragmentario en sus partes**. Las dos cualidades del Plan que han de garantizar su corrección como modelo de esta intervención, son, de una parte, la corrección formal de los elementos de estructura que se trazan y regulan, y de otro lado, la coherencia morfológica entre aquéllos elementos generales y el orden y tipo de intervención en cada pieza singular. Una propuesta teórica y práctica que podríamos también explicar como lo hiciera Nietzsche cuando se refería a Venecia: *“Cien profundas soledades forman en su conjunto la ciudad de Venecia; éste es su encanto. Un modelo para los hombres del porvenir”*.

3. Sobre la intervención arquitectónica en la Ciudad Consolidada

El valor de los tejidos urbanos heredados para la cultura arquitectónica y urbanística actual está en su capacidad de adaptación a los cambios y al devenir de la ciudad, en su capacidad de modernidad y de futuro que los mismos sean capaces de proyectar. El pensamiento profesional encuentra su madurez al enfrentarse a ellos entendiendo sus relaciones y semejanzas con la ciudad, y no sus aparentes antagonismos.

established as true. Had the plan been limited to a guide and program of solutions to the immediate problems, its complex redaction wouldn't have been worthy, and it would just have helped to fix some of the symptoms of the disorders suffered by these enclaves. In conclusion the chance that gives sense to the intervention by means of an urban plan is the reposition of the historical enclosures as intelligible territorial pieces in the urban system of the city that includes them, and from this general criterion the solutions to the particular problems have been deducted. This is what allows public administrations to co-ordinate discrete and accurate actions able to recompose the identity of these historical enclosures, which is embedded in the architecture of the citadel, in the topography of its territory and in the nature and shape of its relationships with the surrounding city.

The diversity of physical environments to which the plan has had to pay attention to, the thematic dispersion of its contents, its extension in time and space, and the power of the relationships with the city and the territory, that must be recomposed in long and not very predictable terms, have made very difficult to conceive these plans as final, global, geometrical, figurative image of all the necessary interventions. On the other hand a plan of previsions of

actuation, a management-programmed-plan, that in any case would be a rationalising element for the administration of these sectors of the consolidated city, especially if it allowed the co-ordination of the interventions, would not be worth much for reconstructing the relationships with the city, the big structural questions and the morphology of these enclaves and its problems of limits. These objectives require apart from a good management, decisions of general geometry and layout, compromises of shape and function of elements and zones, which must be incorporated to the plan. The plan should be just a physic model to be defined from the global understanding of these historical enclosures.

However this aim for the theorisation has produced a series of plans that set and regulate, even accurately, some **structural** elements, that is, in this case, **relationship** elements: accesses, some landscape references, the keys of the land and its uses. Then according to these elements the different environments of intervention are ordered. Especially for those, whose main differences are in the nature of their problems, in the specific objectives of each intervention and in the term previsions, the kind of actions and organisations set by the plan and their scale or grade of formal accuracy are variable and flexible enough.

La intervención arquitectónica en nuestros edificios históricos se ha constituido en uno de los más importantes debates profesionales de la actual cultura arquitectónica de estos últimos años. Sin embargo, la enorme ambigüedad del propio concepto de la "intervención", impide encontrar una adecuada referencia que clasifique el significado de la intervención arquitectónica y de los objetivos de la actuación sobre los valores que denominamos de lo "viejo" y de lo "nuevo".

Efectivamente, las distintas actuaciones de restauración, conservación, rehabilitación, reutilización... que sobre un edificio histórico se realizan, parecen ser denominadas con el mismo concepto genérico de "intervención". Y sin embargo, podríamos detectar que detrás de cada una de dichas actuaciones hay una diferente concepción de la manera y forma de interpretar el discurso arquitectónico que emana del propio edificio existente. En este sentido, intentamos plantear estas hipótesis de trabajo en las experiencias realizadas en las rehabilitaciones del Teatro Cervantes, Palacio Villalcázar y Manzana del Huerto del Conde que aquí presentamos.

Es evidente, que la formación histórica de la ciudad se realiza a través de una compleja simbiosis entre los diferentes momentos (unas veces contradictorios y otras veces coherentes) de su historia. Los ejemplos históricos de los asentamientos de las nuevas ciudades griegas y romanas, musulmanas y cristianas..., nos demuestran como se van superponiendo unas a otras sin más consideración histórica que la valoración física y topográfica de sus anteriores asentamientos que han de servir como mero soporte material a la yuxtaposición de unas nuevas arquitecturas y estructuras urbanas.

La conciencia histórica del pasado y presente, y su correspondiente valoración en cuanto a las intervenciones urbanas y a la producción de ciudad, habrá que buscarlas a partir de la nueva manera de intervenir que se origina con el Renacimiento. Es a partir de este momento cuando se plantea la actuación arquitectónica e intervención urbana desde la propia valoración crítica de la trama urbana existente, con el principal objetivo de integrar y asumir el pasado urbano desde una propuesta unitaria de proyecto de ciudad, sin que el problema de esta integración se reduzca a la fiel o mimética interpretación historicista de dicho pasado urbano, sino por el contrario que adquiera su propia lógica dentro de la congruencia interna del futuro proyecto de ciudad. Es evidente que el Movimiento Moderno estuvo ajeno a este discurso, mostrando cierto distanciamiento y una efectiva deformación al pasar del anterior concepto de "restauración-integración" al concepto de "conservación-mantenimiento", como puede traducirse en los contenidos de la Carta de Atenas de 1931 ó Texto de Venecia de 1964. Todo ello ha dado lugar a una serie de actitudes basadas en estereotipados principios conservacionistas que ha originado una situación ciertamente confusa en la manera y forma de intervenir en nuestras ciudades.

For the application of this range of criteria, the environment of action has been "**zoned**" with urban criteria that resume not only the topological condition of the historical enclosure and the city, but also the criteria of opportunity and kinds of intervention.

The result should be plans that we should call of **general unitary structure and fragmentation in their parts**. The two qualities of the plan that must guarantee its correction as a model for this intervention are on one hand the formal correction of the elements of structure that are layout and regulated, and on the other hand the morphologic coherence between those general elements and the order and kind of intervention in each singular piece. A theoretical and practical proposal that we could also explain as Nietzsche did when he talked about Venice: "A hundred deep lonelines compose together the city of Venice; this is its charm. A model for the man of the future."

3. About the architectonic intervention in the consolidated city

The value of the urban tissues inherited by the modern architectonic and urban culture is in its capacity of adaptation to changes and in its capacity of adaptation to the development

of the city, in their capacity of projection of modernity and future. The professional approach has evolved in order to face them from the understanding of their relationships and similarities, and not from their apparent oppositions.

The architectonic intervention in our historical buildings has become one of the most important modern architectonic debates of the last years. However the great ambiguity of the concept of "intervention", prevents us from finding an adequate reference for classifying the meaning of the architectonic intervention and the meaning of the objectives of the action made on the values of "The new" and "The old". The different actions of restoration, preservation, rehabilitation, reuse... made on a historical building are seemed to be joint in one generic concept of "intervention". However we can see how behind each one of these actions, there is a different way of interpreting the architectonic discourse that comes from the existing building. In this sense we try to set these work hypothesis in the rehabilitation works done in the Theatre Cervantes (Teatro Cervantes), Palacio de Villalcázar (Palace of Villalcázar), and Manzana del Huerto del Conde presented here.

It is evident that the historical area of the city was built by a complex symbiosis of the different moments (sometimes

Parece que ya no hay dudas ni grandes discrepancias sobre la necesidad de entender la intervención en la ciudad histórica en congruencia con las estructuras preexistentes; lo que sin embargo está menos claro en la práctica habitual –y por eso ha de ser objeto de explicación en cada intervención– es cuál debe ser la relación entre la intervención (lo nuevo) y el espacio y la arquitectura (lo viejo). El problema de la integración entre lo “nuevo” y lo “histórico” ni puede reducirse hoy al fiel respeto de lo existente, ni refugiarse en la impremeditación e inconsciencia de lo caprichoso; más bien convendría buscar la lógica de cada intervención en lo “unitario” del proyecto de ciudad que ha de alentarlas: después del Clasicismo sabemos que la cultura urbanística no puede satisfacerse ni con el sentimiento estático y museístico de la ciudad que alientan aún los conservacionistas, ni con los discurso de capricho y frivolidad de los escenógrafos autónomos desde un proyecto general y unitario de renovación de la ciudad.

Es una orientación del pensamiento urbanístico que tiene sus raíces en el conocimiento analítico del espacio de la ciudad, que se fundamenta estéticamente en la confirmación de la “continuidad temporal” con que se manifiestan las estructuras urbanas: los métodos de intervención han de anclarse estéticamente en el conocimiento y mostrar cierta continuidad de lenguaje, algunas claras referencias a los valores urbanos socialmente asumidos. Y además cada intervención ha de justificarse en su dimensión práctica (o ética), ha de mostrar sus valores funcionales y su factibilidad razonable. La opción que propugnamos para nuestros Centros Históricos está pues tan irremediamente alejada del conservacionismo historicista como de la tiranía de los banales proyectos grandilocuentes pero de vacía cultura urbana, tan de moda en nuestros días.

Así pues, es evidente que esta nueva consideración de la intervención arquitectónica como concepto “integrador y rehabilitador” aparece precisamente en el momento en que se produce una conciencia de la historia, una evidencia en que las condiciones establecidas en el pasado son diferentes a las del presente y que por tanto la intervención tiene que asumirlas en un proyecto de futuro.

De esta manera, el objetivo principal de la intervención sobre la realidad construida, será unificar el espacio de la ciudad convirtiendo la práctica de la arquitectura en un adecuado instrumento de intervención que tenga en sí misma su propia coherencia y unos concretos objetivos por construir la ciudad homogénea, asumiendo las diversas estructuras existentes en un único proyecto de ciudad que ha de tener su propia unidad.

¿Cuál sería la situación en la que nos encontramos actualmente? Por un lado, será importante replantearnos nuestra relación con los edificios históricos. Es necesario pasar de las actitudes distantes y evasivas, a otras actitudes más discretamente generosas basadas en coherentes intervenciones proyectuales cuyo principal y

contradictory, others coherent) of its history. The historical examples of the settlements of the new Greek, Roman, Muslim, Christian...cities, show us how they overlap on each other without any other consideration than the physical and topographic valuation of their previous settlements, which are going to be mere material support for the juxtaposition of new architectures and urban structures.

The historic conscience of the past and the present, and its correspondent valuation of the urban interventions and the production of the city, should be searched in the new way on intervention created in the Renaissance. From this moment on the architectonic intervention and acting is thought from the own critic valuation of the existent urban network, with the main objective of integrating and assuming the urban past from a unitary proposal of a city project, without reducing this integration to the faithful and mimetic historical interpretation of this aforementioned urban past, but making it acquire its own logic inside the inner congruence of the future city project. It is obvious that the Modern Movement was out of this discourse, and showed a certain distance and an effective deformation passing from the previous concept of “restoration-integration” to the concept of “preservation-maintenance”, as it can be deduced from the contents of the

Letter of Athens of the year 1931, or from the Text About Venice of 1964. All this has created some attitudes based on standardised conservationist principles, which have also created a really confusing situation in the way of intervening in our cities.

It seems there are no doubts or great discrepancies about the need of understanding the intervention in the historical city according to the previously existent structures; however what we have less clear –and that is why it should be explained in each intervention– is which should be the relationship between the intervention (the New), the space and the architecture (the Old). The problem of integration between the “New” and the “Historic” cannot be reduced to the faithful respect of the existent things, and cannot shelter in the lack of premeditation and consistency of the whimsical thing; It would be better to search for the logic of each intervention in the unitary character of the project of city that should create them. After Classicism we know that the urban culture cannot be satisfied with the static and museum-praising feeling of the city that conservationists still maintain, nor with the discourses of whim and frivolity of the autonomous scenographer from a general and unitary project of renewal of the city.

fundamental objetivo sea la conservación del edificio dentro de la unidad del proyecto de ciudad que lo soporta, y concebidos según la propia expresión y lógica del edificio histórico. En definitiva se trataría de entender que los problemas de la intervención arquitectónica sobre los edificios históricos son fundamentalmente problemas de arquitectura, en donde la expresión de la arquitectura histórica es asumida por la arquitectura del presente a partir de un proyecto unificado y global de ciudad futura.

Por otro lado, será necesario aceptar la capacidad que tiene el propio edificio histórico para expresarse por sí mismo sin necesidad de provocar otro proceso que no sea el de dejar “hablar” al edificio a través de su propio estilo y realidad arquitectónica. En definitiva, los problemas de intervención en la arquitectura histórica no son problemas abstractos, sino concretos problemas sobre estructuras concretas, ante las que habrá que responder en cada momento de la historia con el mejor discurso arquitectónico que el profesional pueda aportar en cada momento histórico.

Es desde ese nivel, desde el que reclamamos la intervención y la rehabilitación urbana integral como métodos de trabajo, evitando así que los Centros Históricos se conviertan en auténticas “periferias” de nuestras ciudades (invirtiéndose los “papeles” de las relaciones centro-periferia) al perder, de alguna manera, la “modernidad y pluralidad” sobre la que fueron concebidos en su origen urbano. En este sentido, este planteamiento puede ser, y debe ser, un buen instrumento de intervención y gestión en el análisis global de la ciudad y en la recuperación del papel que el Patrimonio del Centro Histórico debe jugar en dicho proyecto unitario de ciudad. La cualificación de su realidad social deberá ser la clave fundamental hacia la que debería moverse la legitimación del encargo profesional en la intervención y rehabilitación de nuestros Cascos Históricos y su Patrimonio: la recuperación de su “modernidad” cultural y la “pluralidad” del conjunto de sus funciones, recuperando el “valor de disfrute” de los Centros Históricos dotándolos de capacidades de futuro y bienestar.

4. En definitiva, una cuestión de nuevas oportunidades

Podríamos afirmar, que los objetivos que el nuevo planeamiento se plantea para estos recintos de Ciudad Consolidada son “algo más” que simples planes de información. Se trata, ante todo, de plantear documentos urbanísticos que sean capaces de ir más allá de las propias consideraciones ya evidentes e indiscutibles de todo Plan: ya no bastará solamente con que este cumpla con toda la amplia y compleja legislación vigente (cuestión que se da por sabido que así debe ser), ni que su ordenación urbanística tenga la bondad y acierto de sus propuestas (puesto que son mínimos profesionales exigibles en todo documento)..., sino que la novedad en esta nueva generación de planes será conseguir documentos capaces

This orientation of the urban thinking has its roots in the analytical knowledge of the space of the city, and it is aesthetically explained in the confirmation of the “temporal continuity” manifested by some urban structures: the intervention methods must be aesthetically cleared in knowledge and must show a certain continuity of the language, some clear references to the urban values socially assumed. Moreover each intervention must be justified in its practical (or ethical) dimension, must show its functional values and a reasonable feasibility. The option that we propose for our historical centres is inevitably far from the historical conservationist thinking, and far from the tyranny of the banal grandiloquent projects, so empty of urban culture and so much the trend of the times.

Therefore it is obvious that this new consideration of the architectonic intervention as an “integrating and rehabilitating” concept appears just at the moment in which a conscience of history is created, an evidence that the established conditions of the past are different from present conditions, so the intervention should assume them in a future project.

This way the main objective of the intervention in the constructed reality will be to unify the space of the city turning the practice of architecture into an adequate

instrument of intervention, that will have an inner coherence and specific objectives for constructing the homogeneous city, assuming the different existing structures in a unique project of city that should have its own unity.

Which would be the situation in which we would be today?

On the one hand it would be important to rethink our relationship with the historical buildings. It is necessary to forget the passive and distant attitudes, and take other attitudes more discretely generous, based on coherent projects of intervention, whose main objective should be the preservation of the building inside the unity of the city project that supports it, and which should be conceived under the logic and expression of the historical building. Definitely we would have to understand that the problems of the architectonic intervention in the historical buildings are mainly architecture problems, where the expression of the historic architecture is assumed by the present architecture in a global and unified project of future city.

On the other hand it would be necessary to accept the capacity that the own historical building has of expressing itself without the need of provoking a process different from letting the building “speak” through its own style and architectonic reality. Definitely the problems of intervention

de garantizar la puesta en marcha de sus concretas y estratégicas propuestas urbanas y territoriales; mediante una eficaz y transparente gestión que posibilite una correcta viabilidad económica que los haga posible en prudentes plazos de tiempos adecuados a las necesidades que demandan nuestras ciudades, cada día más necesitadas de procesos urbanísticos flexibles que se adapten con mayor facilidad a las nuevas condiciones de desarrollo y producción.

Quizás sean éstas las cuestiones que puedan principalmente singularizar los planes que aquí presentamos: la lógica del documento congraciando las reflexiones políticas y técnicas, con unos objetivos y estrategias comunes. La viabilidad económica de la futura gestión del Plan, definiendo y cuantificando sus propuestas proyectuales de acuerdo no sólo con los objetivos municipales de inversión sino también con su propia capacidad de concertación económica, que el Plan “concretará”, desde su comienzo, con otras administraciones públicas y entidades privadas. Las intervenciones urbanas que nacerán desde su propia viabilidad económica que las pueda hacer realidad y cuyos objetivos prioritarios serán los de su utilización social sin olvidar su rentabilidad productiva, intentando encontrar ese necesario equilibrio entre ambas “rentabilidades”. La recuperación urbana de la ciudad atendiendo principalmente a sus problemas de ordenación espacial y organización funcional con el fin de potenciar y cualificar su actividad urbana...

En este sentido, el documento del Plan intenta desarrollar grandes líneas de trabajo partiendo de una reflexión conjunta política y técnica sobre las que se sustenta su discurso: la intervención con su principal objetivo de conservar y rehabilitar; la rehabilitación como política social y residencial; la disciplina de los problemas conjuntos de infraestructura y residencia; las demandas de servicio y comercio localizados sobre estratégicas localizaciones; las propuestas que potencien la oferta para un “turismo cultural” de alta cualificación cada vez más demandados; una ilusionante política de “suelo y vivienda pública” entendida como auténticos “equipamientos” ciudadanos; una serie de “equipamientos y espacios públicos” que cualifiquen la actividad urbana que requiere la ciudad; adecuadas políticas de protección y usos de su importante “patrimonio”, arquitectónico y territorial, reconociendo su capacidad potenciadora tanto de la actividad cultural como económica de la ciudad; el entendimiento de la centralidad del Casco Histórico constituyéndose en importante elemento potenciador de la actividad urbana..., en resumen un proyecto “posibilista” que permita un desarrollo urbanístico basado en el equilibrio de las rentabilidades sociales y productivas.

in historical architecture are not abstract problems, but specific troubles of specific structures, to which we should answer in each moment in history with the best architectonic discourse the professionals can offer in each historical moment.

It is from this level from which we claim for the integral urban intervention and rehabilitation as work methods, avoiding the turning of the historical centres in "peripheries" of our cities (with the consequent reversion of roles in the "centre-periphery" relationships) because of the somehow loss of the "modernity" and the "plurality" with which they were conceived in their urban origin. In this sense, this proposal can be and should be a good intervention and management instrument in the global analysis of the city, and in the recovering of the role that the Patrimony of the Historical Centre should play in the aforementioned unitary city project. The qualification of the social reality should be the fundamental key towards the legitimisation of the professional order should move in the intervention and rehabilitation of our historical areas and their patrimony: the recovering of their cultural "modernity" and the "plurality" of the whole of their functions, recovering the "value of enjoyment" of the historical centres, equipping them with capacities of welfare and future.

4. Definitely a question of new opportunities

We could state that the objectives that the new planning sets out for this enclosures of consolidated city are "something more" than simple information plans. Above all it is about setting out urban documents able to go beyond the considerations of a whole plan, which already are evident and indisputable. Now to accomplish the whole, wide and complex legislation in force (a condition that is supposed to be previously known) will not be enough, nor will be enough that the urban organisation of the plan is accurate and precise in its proposals (because these are the professional minimums demanded in any document), the new aim of this new generation of plans will be to make documents able to guarantee the setting up of their specific and strategic urban

and territorial proposals; by means of an efficient and transparent management that enables a correct economic viability, which makes them able in accurate terms and which makes them adequate for fulfilling the needs of our cities, day by day more and more needed of flexible urban process, which can be easily adapted to the new conditions of development and production.

Maybe these questions are the ones which can single out the plan presented here: the logic of the document joining the political and the technical reflections, with common objectives and strategies. The economic viability of the future management of the plan, defining and quantifying its proposals of projects according not only to the municipal investment objectives, but also to its own capacity of economical concentration, which the plan will specify from its very beginning with other public administrations and private entities. The urban interventions will be born from its own economical viability, and their main objectives will be their social use, without forgetting its productive profitability, trying to find the necessary balances between both "profitabilities". The urban recovery attending to their spatial and functional organisation troubles in order to empower and qualify their urban activity...

In this sense the plan document tries to develop great work guidelines starting from a political and technical reflection that supports the discourse: the intervention with the main aim of preserving and rehabilitating; the rehabilitation as social and residential policy; the discipline of the joint problems of infrastructure and residence; the service and commerce demands localised in strategic localisations; the proposals which empower the offer for an increasingly more demanded highly qualified "cultural tourism"; an interesting policy of "land and public housing" understood as real "facilities" of the city; a range of "facilities and public spaces" to qualify the urban activity needed by the city; the understanding of the centrality of the historical area, constituting it as an important empowering element of the urban activity..., in short an "enabling" project, which allows an urban development based in the balance of the social and the productive "profitabilities".