

# Cascos históricos: regeneración urbana. El caso de Bilbao

(Historical town quarters: urban regeneration. The case of Bilbao)

Ibarlucea Bustamante, Esther  
Eusko Ikaskuntza  
M<sup>a</sup> Díaz de Haro, 11-1<sup>o</sup>  
48013 Bilbo

BIBLID [1137-442X (2001), 8; 253-268]

---

*El presente artículo es la síntesis de un estudio que tiene como objetivo construir un modelo interpretativo de la dinámica social del Casco Histórico de Bilbao. A pesar de que estos centros son espacios intensamente vividos por los ciudadanos, se han ido destruyendo buena parte de sus valores. Con el fin de terminar con esta tendencia se plantea la recuperación integral de los mismos, búsqueda de un equilibrio entre el soporte físico, la base económica y la realidad social.*

*Palabras Clave: Casco Histórico. Casco Viejo. Regeneración Urbana. Recuperación Integral. Rehabilitación Urbana. Urbanismo. Sociología Urbana.*

*Artikulu hau Bilboko Hirigune Historikoaren dinamika sozialaren interpretazio-eredu bat moldatzea helburu duen azterlanaren sintesia da. Hiritarrek intentsitate handiz bizi dituzten guneak diren arren, horien balioetarik asko suntsituz joan dira. Joera hori gerarazteko, hirigune horien osoko berreskuratzea planteatzen da, hots, euskarri fisikoaren, ekonomia oinarriaren eta gizarte errealitatearen arteko oreka.*

*Giltz-Hitzak: Hirigune Historikoa. Alde Zaharra. Hiria Leheneratzea. Osoko Berreskuratzea. Hiria Birgaitzea. Hirigintza. Hiri Soziologia.*

*Cet article est la synthèse d'une étude dont le but est de construire un modèle interprétatif de la dynamique sociale du Centre Historique de Bilbao. Bien que ces centres soient spacieux et intensément vécus par les habitants une grande partie de leurs valeurs a été détruite. Afin d'enrayer cette tendance on projette leur récupération intégrale, recherche d'un équilibre entre le support physique, la base économique et la réalité sociale.*

*Mots Clés: Centre Historique. Régénération Urbaine. Récupération Intégrale. Réhabilitation Urbaine. Urbanisme. Sociologie Urbaine.*

## 0. INTRODUCCIÓN

Los cascos antiguos y los centros históricos de nuestras ciudades, constituyen la parte más frágil del sistema urbano y se explican en función de la realidad política, social y económica en la que cada uno se encuentra inserto. La regeneración, recuperación funcional y revitalización de las tramas urbanas centrales de nuestras ciudades son imprescindibles para conseguir las ciudades sostenibles que en la actualidad se persiguen.

En el presente estudio se realiza un repaso a las teorías relacionadas con la regeneración urbana y centros históricos, se ha tratado de ver los diferentes paradigmas que tratan de dar cuenta de las transformaciones urbanas que se están produciendo. El objetivo es perfilar un modelo interpretativo de la dinámica del C.V. de Bilbao. Asimismo se trata de obtener una perspectiva histórica sobre la fundación de Bilbao y su posterior desarrollo urbano, su historia y las actuaciones urbanas, teniendo en cuenta las diferentes etapas de los planes urbanísticos que se han llevado a cabo, los cuales intentan formalizar el modelo de crecimiento que se pretende para una ciudad o una zona concreta de la misma para un momento determinado del tiempo, prestando especial atención a aquellos programas de rehabilitación, revitalización...). En tercer lugar se realiza un análisis estadístico de censos de población y vivienda, para conseguir un diagnóstico de la situación actual, conocimiento del grupo humano que en él reside, de los problemas colectivos a los que se enfrenta, de sus necesidades y expectativas, de la calidad de vida que ofrecen las viviendas y el entorno en que habitan. Se trata de dar un enfoque dinámico, ya que los centros históricos atraviesan una coyuntura de cambio profundo, a nivel económico, social, cultural y morfológico, y para explicarla hay que situarla en el marco tanto de los procesos intraurbanos como interurbanos.

## 1. PRECISIONES TERMINOLÓGICAS Y LEGISLATIVAS

El sistema jurídico de los años 50 y 60 estuvo al servicio de un Urbanismo de carácter expansivo, que únicamente concebía el desarrollo de la ciudad como un crecimiento indefinido, propiciado por la euforia económica, la explosión demográfica, el desarrollo industrial de las ciudades y el abandono del campo por la ciudad. En los años setenta, en algunas ciudades europeas, se produce la crisis definitiva del crecimiento indefinido, el final de un ciclo que se iniciaba a principios del siglo XIX, a raíz de la Revolución Industrial. Concretamente en España, el fuerte crecimiento urbano indiscriminado, sobre todo a partir de los años cincuenta, había dejado en los tejidos históricos de nuestras ciudades brutales huellas de degradación socioeconómica, urbana y arquitectónica, amenazando con reducir a cero el poco patrimonio histórico urbano y arquitectónico que quedaba. Así a principios de los años 70 se produce un giro en los esfuerzos de crear nueva ciudad, poniendo especial énfasis en el mantenimiento y regeneración de la ciudad existente. En estos momentos se inician en Italia, los primeros programas de Rehabilitación Urbana, a partir de los cuales se han ido aportando ideas y nuevos enfoques. No es hasta los años ochenta (a partir de 1979) cuando se inician este tipo de procesos en el Estado Español, en un principio en Barcelona, Madrid y Vitoria, se formulan y gestionan Políticas Urbanas que tienen entre sus objetivos proteger, conservar, recuperar o rehabilitar los cascos antiguos. En estos años empieza a primar el entendimiento de la ciudad como producto cultural y producto histórico.

A lo largo del tiempo ha habido diferentes tratamientos de las antiguas estructuras de los centros urbanos. Carmen Gaviria<sup>1</sup> distingue:

---

1. Esta clasificación aparece en su artículo "Poder central, poder local, participación pública y políticas del centro urbano en Europa", en *Ceumt*, nº 40-41. 1981.

– **Renovación Urbana**, la cual tiene su origen en el urbanismo del siglo XIX, entre las estrategias del Barón Haussman y las políticas higienistas en busca de salubridad para las grandes ciudades europeas.

– **Restauración**, que es la voluntad de proporcionar nuevas estructuras a un barrio o a una zona concreta del centro urbano mediante la demolición y la liberación de suelo en el que asentar las infraestructuras y los equipamientos nuevos necesarios, teniendo como norma la conservación del patrimonio edificado, se trata de modificar el estado pero no el aspecto de los antiguos edificios.

– **Rehabilitación**, que encubre diferentes operaciones; conservación, reequipamiento, restauración..., es el paso de un urbanismo de salvaguardia y de interdicciones, a un urbanismo operacional.

En la actualidad se opta por la Rehabilitación Integrada, la cual trasciende las habituales consideraciones urbanísticas, arquitectónicas y de conservación del Patrimonio Histórico, incluye soluciones adecuadas para resolver los numerosos problemas de carácter social, económico y asistencial de la población afectada. Consiste en un conjunto de actuaciones coherentes y programadas, destinadas a potenciar los valores urbanísticos, edificatorios, ambientales, socioeconómicos y funcionales de determinados sectores urbanos, con la finalidad de mejorar la calidad de vida de la población residente, mediante acciones encaminadas a la mejora de las condiciones del soporte urbano y edificado existente, elevación de los niveles de habitabilidad y usos, y a la dotación de los equipos comunitarios, servicios y espacios libres de uso público necesarios.

## Legislación

### EVOLUCIÓN

Existen tres etapas en la planificación urbana española; la primera (1960-65) coincide con la primera época de expansión metropolitana, se le suele denominar etapa de **Planes de zonificación**, en los que la principal preocupación es la creación de suelo urbano. La segunda etapa (1965-75) es la de la **Planificación Morfológica**, en la que se pone especial énfasis en la defensa y conservación de los elementos de valor histórico o cultural existentes en la estructura urbana (concepción monumentalista). Y la tercera etapa (1975-80) es la que aparece condicionada por la aprobación de la reforma de la **Ley del suelo** y por una intervención cada vez mayor de las Asociaciones de Vecinos en la planificación urbana, que se expresa en enfrentamientos y exigencias a la Administración demandando equipamientos colectivos y la mejora de la vivienda.

La normativa urbanística y cultural va desde el Saneamiento, la Mejora Interior y el Ensanche, de mediados del S.XIX, a través del Estatuto y Reglamento de Obras Municipales de 1924, la Ley del Suelo de 1956 y la de su Reforma en 1975. Mientras que las de índole cultural, serían la Real Cédula de 1803, Ley de 1857, Decreto de 1926, Ley de 1933 y Ley de 1985. Según López Jaén, estos dos tipos de normativas han convergido únicamente en los años 20 y en los 80, en estos últimos, la Ley del Patrimonio histórico exige el planeamiento urbano como instrumento de protección. En esta ley de 1985, se pasa de denominar “Conjunto Histórico-Artístico” a “Conjunto Histórico”, entendiéndose por este “una agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento, continua o dispersa, condicionada por una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso y disfrute para la colectividad.

La ley sobre Régimen del “Suelo y Ordenación Urbana de 1976 puso en marcha la revisión del planeamiento en vigor. Esta ley, con el Texto Refundido de 1976 y la necesidad de

revisar y adaptar el Planeamiento de carácter general a que ello obligaba, provocan una gran oleada de nuevo Planeamiento. Los primeros planes se muestran más o menos eficaces para salvaguardar de su definitiva destrucción el patrimonio que se pretende proteger, pero fracasan estrepitosamente en sus previsiones y planteamientos de Regeneración Urbana. Suelen ser propuestas bien documentadas, bien intencionadas, voluntaristas, bien diseñadas, que al intentar ser llevadas a la práctica, terminan casi siempre siendo papel mojado. Estos primeros fracasan debido a que las Administraciones Públicas que promueven, elaboran y aprueban los Planes, no cumplen los compromisos que se programan. Por otra parte la iniciativa privada no colabora en la medida prevista, y la complejidad y diversidad de agentes y mecanismo implicados, al no estar controlados y coordinados, impide la continuidad y eficacia en la aplicación de los Programas.

Hubo dos iniciativas desde la Administración Central limitadas que se pueden considerar importantes antecedentes en la rehabilitación que cimentaron posteriores políticas:

–1979. La dirección General de Acción Territorial y Urbanismo puso en marcha el programa de operaciones Piloto de Actuación Conjunta en Áreas Urbanas y Asentamientos Rurales.

– La dirección general de Arquitectura puso en marcha en la primera fase de los Estudios Básicos de Rehabilitación, antecedentes teóricamente directos de las Áreas de Rehabilitación integrada.

Las comunidades Autónomas, primero la catalana, luego la vasca, gallega, andaluza..., promulgan sus Normativas de Fomento y Ayudas, independientes o complementarias de las de carácter estatal. Asimismo la Administración Local intentaba encontrar vías y soluciones. Partiendo de la elaboración y aprobación de Planeamiento Especial de Protección y Reforma, pretendiendo su desarrollo, se iban consolidando Políticas de Rehabilitación más o menos completas, de ámbito reducido, con una casuística muy variada e interesante. Se formulan diferentes fórmulas de gestión que desarrollan las distintas iniciativas, dando lugar a diversos modelos o esquemas de política rehabilitadora, definibles a partir del tipo de administración promotora y de sus planteamientos y objetivos básicos.

Los **Planes Especiales de Reforma Interior** se consideran el instrumento de Planeamiento adecuado para abordar la recuperación del tejido urbano y proceder a la rehabilitación de determinadas áreas o zonas especialmente degradadas. Estos planes servirán para llevar a cabo actuaciones aisladas, que conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior se encaminan a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario. El Plan de Rehabilitación comprende las necesarias actuaciones rehabilitadoras con los siguientes objetos referidos a su ámbito de influencia: Mantenimiento de la población existente, mejora de las condiciones de vida y en especial de la calidad de la vivienda, y potenciación de los equipamientos comunitarios y de las actividades económicas compatibles con esos objetivos. A través de las diferentes partes que forman estos planes se pretende definir los dominios que constituyen la base de lo que conceptualmente es un Plan Especial de Rehabilitación, éstos son: Un ordenamiento urbanístico, unas normas de protección de la edificación, unas normas de gestión, que hagan posible el desarrollo del proceso de rehabilitación.

En Europa Occidental se van introduciendo de manera progresiva los términos y las técnicas de la Rehabilitación urbana, la primera referencia aparece en el Real Decreto-Ley 12/1980 de 26 de Septiembre, de impulso de las actuaciones del Estado en materia de Suelo y Vivienda.

## LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

El primer Decreto que aborda, a nivel estatal, el fomento de la rehabilitación urbanística es el 375/1982, el cual reducía sus previsiones a facilitar préstamos a propietarios y arrendatarios, para acometer actuaciones de rehabilitación de viviendas o edificios completos, si estos no habían sido declarados en ruina o fuera de ordenación.

El Real decreto 2329/1983 es útil y válido en el momento de su entrada en vigor, permitió el arranque de las actuaciones de rehabilitación. Este Decreto sobre Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano, marca el inicio de un periodo marcado por políticas activas de fomento y apoyo a la rehabilitación residencial y urbana. Permitía distinguir unas actuaciones de rehabilitación de viviendas o edificios cuyo objetivo principal sea la vivienda y actuaciones diferentes tendentes a incidir en áreas, en las que se persigue además de la rehabilitación de las viviendas, recuperar edificios, espacios libres, infraestructuras, servicios y equipamientos.

Las comunidades autónomas tienen reconocida constitucionalmente, y asumida en la práctica la competencia exclusiva en materia de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda. En el País Vasco la normativa propia es el Decreto 278/83, de 5 de diciembre, que contiene una regulación completa de la materia, pues sustituye al R.D. 2329/83 enfocándose básicamente hacia áreas urbanas concretas por su interés en las cuales se interviene a través de Planes Especiales de Rehabilitación, admitiéndose actuaciones rehabilitadoras en sentido amplio, de recuperación íntegra del tejido urbano. Fuera de esos ámbitos sólo se apoya específicamente la rehabilitación de vivienda. Este decreto del Gobierno Vasco sobre rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado fue el primer instrumento normativo con que se dotó la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco para articular una serie de medidas económico-financieras que permitiesen hacer frente al deterioro al que se veían sometidas importantes áreas urbanas de nuestra Comunidad. Posteriormente están el Decreto 189/90, de 17 de Julio, el cual viene a actualizar el anterior para adaptarse mejor a los cambios legislativos habidos. Y en la actualidad está vigente el Decreto 214/1996 de 30 de Julio, el cual pretende: Discriminar positivamente a los colectivos más necesitados, optimizando los recursos presupuestarios disponibles, potenciar la Rehabilitación en Áreas de Rehabilitación integrada y Áreas Degradadas, redefinir el Régimen Jurídico de las viviendas resultantes de actuaciones protegidas de Rehabilitación, potenciar la figura de promoción mediante rehabilitación de viviendas de Protección Oficial.

El marco regulador de la rehabilitación en Euskadi viene impulsado por una serie de medidas de fomento, ayudas que principalmente se dirigen a las obras de rehabilitación de edificios y viviendas, así como a la compra y rehabilitación de viviendas en mal estado. Las ayudas consisten en: Subvenciones a fondo perdido concedidas en función de las condiciones subjetivas de los beneficiarios, préstamos subsidiados con una subsidiación que varía en función de las condiciones del beneficiario, y en tercer lugar, Bonificaciones de carácter fiscal.

## 2. EL C.H. DE BILBAO: REFERENCIA HISTÓRICA Y URBANÍSTICA

Cuando hablamos de **ciudad histórica**, entendemos aquella anterior a la Sociedad Moderna Industrial, la ciudad preindustrial. Su formación llega hasta principios del siglo XX. El crecimiento urbano plantea la ampliación de la ciudad, que concibiéndose como ensanches plantearon nuevos principios de habitación y circulación. La diferencia entre Casco Histórico y Casco antiguo (que en los últimos años va diluyéndose), tal como distingue Troitiño, radica en que el Casco Antiguo se refiere a los desarrollos urbanos correspondientes al

ciclo preindustrial, y el centro histórico en principio es más restrictivo y suele referirse a la zona histórico-monumental del casco antiguo. En la actualidad se empieza a utilizar ambos términos de manera indistinta.

La pujanza de Bilbao y su condición de Villa con poco suelo, provoca la densificación de las Siete Calles (C.H.). En el discurrir del proceso histórico, la villa tradicional pasa a convertirse en un Casco Histórico, es decir pasa a ser una parte de la ciudad (modelo funcional). El Centro histórico en la ciudad actual es una parte especializada que coincide físicamente con la villa medieval. En un principio la historia del Casco Histórico, es la historia de Bilbao. En su inicio el Casco está formado por tres calles, que posteriormente se amplían a siete con un total de 18 manzanas. Sus edificios originales en general tienen 3 plantas. El C.H. de Bilbao, presenta una morfología típicamente medieval que muestra la agrupación ordenada del poblamiento en solares estrechos y alargados, ocupados por casas cuyos ejes ofrecen fachadas a unas calles paralelas entre sí y unidas por cantones.

En el caso de Bilbao, el Plan de Ensanche es una auténtica ciudad nueva, no prolonga el casco existente, es decir no se limita a regular la mancha de aceite que se iba extendiendo por Abando. El ensanche se irá progresivamente convirtiendo en el centro controlador de la actividad bilbaína, las entidades públicas, financieras...; la Caja de Ahorros Vizcaína, Banco de Vizcaya, La Bolsa y La Bilbaína entre otras, abandonan el C.H. para ubicarse al otro lado de la ría. Entre los efectos que trae para el C.H. la Sociedad Industrial (a partir de 1920) podemos citar: Decrecimiento, falta de centralidad, deslocalización muy acusada... La nueva dimensión de la ciudad y la propia lógica de la división social de trabajo conducen a la división espacial de ésta, a la jerarquización funcional y social del espacio más allá de los cascos tradicionales. Esto se puede apreciar al analizar la evolución del precio del suelo en el caso de Bilbao. Según Jon Leonardo Aurtenetxe<sup>2</sup>, los distritos de Begoña, Casco Histórico y Bilbao la Vieja-Ibaizabal manifiestan claramente la pérdida de importancia de este núcleo tradicional. En el periodo de 1956-1975 los precios han decaído, siendo la relación de precios del suelo de esta zona respecto a la del centro 39/100 en 1956, 33/100 en 1975.

### **A) Plan especial de rehabilitación integrada**

El Casco Histórico de Bilbao fue declarado conjunto histórico-artístico de carácter nacional por Decreto 3290/1972, de 9 de Noviembre, incluye dentro de su delimitación el asentamiento medieval y parte de sus arrabales. Tras la reapertura del expediente para su adaptación a las exigencias de la Ley 7/1990, de 3 de Julio, del Patrimonio Cultural Vasco, ha sido declarado como Bien cultural, calificado con la categoría de Conjunto Monumental, por Decreto 543/1995, de 29 de Diciembre.

La firma en 1991 del plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Bilbao fue el punto de partida para recuperar el entramado urbanístico del núcleo funcional de Bilbao. El progreso, el arte, la religión, las ideas, la guerra, el comercio,... dejaron su huella en la construcción de edificios religiosos y civiles, en los estilos artísticos de cada época histórica. La necesidad de una Rehabilitación Integral que afectara profundamente a toda la estructura urbanística del Centro Histórico y permitiera el repoblamiento y la actividad económica, hacía urgente la intervención para evitar perder las señas de identidad más significativas de nuestra ciudad. Se trata de hacer que el Presente se funda con el Pasado, en la

---

2. Jon Leonardo Aurtenetxe en "Segunda industrialización, urbanismo y crisis. El Bilbao de los años 1960-80" en Bilbao, Arte e Historia, tomo II (pp. 242). 1990.

idea de una ciudad que se proyecta hacia el Futuro. El Plan, redactado conforme a las determinaciones normativas contempladas en la Ley 13/1985 de 25 de Junio, reguladora de Patrimonio Histórico, pretende adecuar la legislación vigente a la realidad física del área, tanto en materia de Legislación del Suelo como de Patrimonio Histórico. Esto implica una modificación del Planeamiento vigente, acabando con las contradicciones existentes entre el Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao y su comarca, de 1964, y el Plan de Urbanización de Begoña, modificaciones posteriores a los mismos, y Normativas u Ordenanzas Municipales, así como el cumplimiento de la Ley de Patrimonio Histórico de 1985. Junto a lo anteriormente mencionado, permite llevar a la realidad el significado de la Declaración del Casco Histórico como Conjunto histórico y dotar de capacidad gestora al ente creado a tal efecto (SURBISA). A pesar de entender el Área de Rehabilitación Integral del C.H. como una trama acabada, no supone que se establezca un criterio de tratamiento homogéneo, sino que a partir de las diversas zonas, se sistematiza el Plan con tratamientos específicos para cada una de estas zonas. El Plan pretende mantener la estructura urbana y arquitectónica, así como las características ambientales del Casco Histórico, fijando para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios aptos para ello, conteniendo los criterios relativos a conservación de fachadas y cubiertas, estableciendo un Área de Rehabilitación Integrada que permita la recuperación del Área Residencial y de las actividades económicas adecuadas.

El Plan declara como **objetivos básicos**; la protección, regeneración y conservación de la ciudad construida, a través de diferentes intervenciones en la trama urbana ya acabada, y pequeñas actuaciones de nueva planta. Se disponen los medios de gestión necesarios para posibilitar la mejora de la calidad urbana, la dotación de servicios y la recuperación del patrimonio edificado, en función de su valor.

Los **medios** articulados para conseguir esos objetivos, según el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, se apoyan tanto en medidas genéricas y en la reglamentación de usos, como en ordenanzas de conservación e intervención específicas definidas para cada elemento.

El **área de Rehabilitación Integrada** que configura el Plan es la siguiente: Siete Calles, Rondas, Ensanche Ribera y Plaza Nueva, Arrabales, Atxuri, Ollerías y el Camino del Bosque, Sendeja-Epalza, y por último el frente de la ría.

El Plan **consta** de memoria, normas de edificación de carácter general, catálogo, estudio económico y financiero para los programas de actuación, normas de gestión, normas técnicas y de urbanización, planos de carácter general, normativa de edificación de carácter pormenorizado y planos de viabilidad e infraestructuras. Estos documentos tratan de definir un ordenamiento urbanístico, unas normas de protección de la edificación y unas normas de gestión que hagan posible el desarrollo del proceso de rehabilitación.

El plan distingue tres **niveles de protección de la edificación**, en función de los valores de la misma, estos son: Protección integral, tipológica y ambiental. Asimismo habría un cuarto nivel que sería el de los edificios considerados sin interés en orden a su rehabilitación. En base a ellos, define cuales son los elementos a conservar, las intervenciones rehabilitadoras permitidas, usos y condiciones de ruina y derribo. El nivel de protección integral obliga al mantenimiento absoluto del inmueble, mientras que el tipológico al mantenimiento de las fachadas, cubiertas, patios, líneas de forjados, escaleras, y todo aquello considerado como tipología característica.

El C.H. de Bilbao representa una unidad urbanística ejemplar en la distribución de sus estrechas calles (de 3 a 4 metros), sus construcciones antiguas y monumentos con gran valor histórico y arquitectónico. Como veníamos diciendo, de forma similar a lo que sucede

en otros centros históricos, las funciones que antes cumplía este espacio físico ahora han desaparecido, las actividades de intercambio económico, la superestructura cultural, jurídico-política, el intercambio cultural, el aparato administrativo y las actividades productivas han ido saliendo del centro histórico, haciendo que éste vaya perdiendo dinamicidad. Junto a esto, a finales de la década de los 50, se produce la ruina comercial en el C.H., y el abandono por parte de sus residentes, los cuales buscan las nuevas zonas residenciales y los edificios del nuevo Bilbao, desplazándose el centro de la villa. Esto produce la llegada de nuevos residentes con menor poder adquisitivo. Se habla de degradación de las condiciones de habitabilidad de la vivienda, reduciendo la complejidad social de los habitantes y acelerándose los procesos de sustitución de los mismos en favor de residentes cada vez con menor nivel de renta.

El esquema que se plantea en Bilbao es similar al llevado a cabo en los Cascos Históricos Españoles, basado en su filosofía y metodología en las experiencias puestas en práctica en las ciudades italianas, entre las que destaca Bolonia. Tal y como señala, Alberto López, responsable de la puesta en marcha del Peri en el C.H. de Bilbao, se trata de incardinar la problemática que plantea el C.H. en el Conjunto de la ciudad, analizar y conocer el C.H. en sí mismo como parte definida de la ciudad en base a unos parámetros de valoración de su estructura física, y en tercer lugar, diseñar un programa de rehabilitación que pondrá tanto el acento en los distintos niveles o categorías de la posible intervención física, como en la fijación de los medios y mecanismos económico-financieros que la sustenten.

## **B) La estrategia de peatonalización en el C.H.**

En orden a invertir el proceso de la degradación de los Centros Históricos se han establecido medidas para dotar a los centros históricos de nuevos usos. Una de éstas es la peatonalización, la cual responde a un conjunto de soluciones prácticas a problemas urbanos urgentes. En el Casco Histórico de Bilbao la peatonalización se ha llevado a cabo cuando se produce una concienciación de la necesidad de conservación de su morfología arquitectónica y social, aunque esta decisión no resuelve totalmente el problema de las áreas centrales y de la ciudad entera, se trata de un instrumento de acción, que trata de solucionar: situaciones económicas y físicas deterioradas, condiciones de vida decadentes, polución y congestión, fuga de la clase media, conservación de la imagen histórica de la ciudad, aumento de la comunicación, aumento de la identificación social y fomentar el turismo y promoción de la importancia comercial.

A finales de los sesenta y principios de los setenta junto con la declaración del C.H. de Bilbao como Conjunto Monumental Histórico-Artístico, surge el Plan Larrabeiti sobre la suspensión del tráfico rodado en la zona junto con su re-pavimentación y re-equipamiento.

La evolución histórica de la implantación de la peatonalización en el C.H. ha sido la siguiente: En 1969, se inicia el estudio de la ordenación para el cierre al tráfico rodado de las calles que constituyen el C.H. de Bilbao. Entre 1969 y 1972 se produce el cierre al tráfico de cinco calles; Somera, Artecalle, Tendería, Belosticalle y Carnicería Vieja. En esta época el C.H. tenía 12508 habitantes y una densidad de 839 hab/Ha. En 1972, se declara Conjunto Monumental el C.H. de Bilbao, delimitación del mismo y régimen de tutela del Estado. Entre 1977 y 1978 se llevan a cabo intentos por la Corporación municipal de peatonalización temporal. En 1979 se aprueba con carácter provisional el Proyecto de transformación del C.H. en zona Peatonal, teniendo de plazo hasta Junio de 1980 para darlo a conocer a la opinión pública, ver los resultados y pronunciarse sobre el tema. Al final se llega a la conclusión de que es factible constituir la zona como peatonal.

El proyecto para la transformación del Casco Histórico de Bilbao en zona peatonal fue elaborado, en 1979, por las asociaciones ciudadanas de éste (Asociación de vecinos Bihotzean y la de Iturrubide, asociación de comerciantes "Casco Histórico", comerciantes de Tendería y Bidebarrieta, Empresarios y Trabajadores de almacenes y ferreterías), con el fin de impedir el deterioro total y abrir una nueva fase en la vida del C.H. que lograra unas mejores condiciones como zona de residencia y comercial, y con una incidencia importante en el aspecto urbanístico. El objetivo que plantean en su momento es transformar el C.H. en zona de convivencia ciudadana compaginando los diferentes intereses comerciales con los intereses ciudadanos, así como contemplar ciertas limitaciones y medidas para que dichos intereses queden salvaguardados.

La Asociación de comerciantes de Bilbao, destaca que la peatonalización del C.H. junto con otras medidas de conservación y animación, permite conservar el legado histórico y cultural de la zona, potenciando a su vez su propio desarrollo socio-económico y revitalizándole como centro residencial, comercial e institucional. Y como base para la creación dentro de Bilbao de una zona de convivencia, espacio libre, de paseo y lugar de encuentros.

En el prototipo de Bilbao (de los años 70 a los 90) esta intervención de peatonalización se planeaba y resolvía desde diversas **funcionalidades**:

- La accesibilidad a un comercio especializado y a otros servicios (muy significativamente la hostelería), lo cual planteaba unas frecuencias (fines de semana) y horarios distintos.
- Posibilidad de recorridos de ocio (del descanso al turismo) que permiten valorar precisamente su dimensión histórica o de memoria, lo cual suele conllevar intervenciones entre el arqueologismo conservacionista o la renovación socio-cultural y urbanística.
- Acceso restringido al tráfico rodado para conservar la calidad y ecología ambiental, con la finalidad de preservar su historia y memoria.

### **3. ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN DE LAS PRINCIPALES VARIABLES DEMOGRÁFICAS Y RESIDENCIALES PARA INTERPRETAR LA REALIDAD SOCIOURBANÍSTICA DE LA ZONA<sup>3</sup>**

#### **Caracterización socio-demográfica básica de los residentes en el área**

A lo largo del tiempo, el C.V. ha pasado por diferentes momentos:

– De 1945 a 1950 posee su máximo volumen de población. A partir de este momento se empezará a producir la emigración de la población hacia el ensanche y barrios periféricos, donde se oferta nueva vivienda.

– En 1965 se acelera el traslado de la población fuera de la zona, comportamiento asociado al estado de las viviendas viejas.

– Entre 1965 y 1986, la zona pierde una media anual de 330 habitantes al año. En 1991 viven en el C.V. 24.194 personas<sup>4</sup>.

---

3. No se han podido comparar los datos del censo de 1991 con los de 1996 ya que no existen datos comparables, a pesar de que se ha publicado la estadística de población y vivienda de 1996 (resultados provisionales, los datos únicamente aparecen a nivel de municipio). Igualmente nos ha sucedido con censos anteriores al de 1991, en los cuales no aparece un análisis por barrios.

4. Estos datos han sido sacados del Texto refundido del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Viejo, el cual en el momento de realización de la ponencia no ha sido publicado en el Boletín Oficial.

La rehabilitación del C.V. tiene efectos en su capacidad residencial, conlleva un estilo de vida específico de los residentes (edades, estratos, pendularidades, modos de desplazamiento, demandas de servicios...). Según el texto refundido del Plan Especial de Rehabilitación del C.V.<sup>5</sup>, la proporción de personas mayores en el momento de elaboración de éste, es alta en el C.V., una de cada 5 personas tenía más de 65 años, mientras que en el resto de Bilbao, es una de cada 10 personas, asimismo reside poca población menor de 20 años. En 1991, es menor la proporción de jóvenes (menores de 20 años) en el C.V. que en el resto de Bilbao, asimismo la proporción de personas mayores de 65 años es algo superior (18% frente a 14%).

El porcentaje de mujeres es algo superior al de hombres, tendencia similar al resto de Bilbao. En cuanto a la población inmigrante la proporción existente en el C.V. también es similar a la del resto de Bilbao (3%).

Si realizamos un análisis a nivel interno del C.V., nos encontramos que el barrio con mayor población es Solokoetxe, en segundo lugar podríamos diferenciar Atxuri, Siete Calles e Iturrubide con algo menos de población, y destaca La Ribera por su poca población, tiene 511 habitantes frente a los 8440 de Solokoetxe. El total de población de los barrios que forman el C.V. son población urbana, no existe rural. Como hemos comentado anteriormente, la proporción de jóvenes es menor en el C.V. que en el conjunto de Bilbao, a nivel de barrios destacan Las Siete Calles y La Ribera por su menor proporción de esta población, están por debajo de la media del C.V. en conjunto, respectivamente tienen un 15% y un 19% frente a un 23% en el conjunto de Bilbao y un 20% en el C.V. La zona de Iturrubide es la única que iguala al resto de Bilbao en cuanto a proporción de jóvenes. Asimismo Siete Calles y La Ribera son los que mayor proporción de personas mayores de 65 años tienen, aunque en conjunto todos los barrios que componen el C.V. tienen mayor proporción de personas de esta edad que el resto de Bilbao. Si tenemos en cuenta la relación de envejecimiento (mayores de 65 años entre la población menor de 20 años por 100), se ve claramente lo comentado anteriormente, son las Siete Calles y la Ribera los que presentan una relación más alta de envejecimiento.

### **Caracterización socioeconómica de la población residente**

En cuanto al nivel de instrucción, el porcentaje de analfabetos es similar en el C.V. y en el resto de Bilbao (1%), así como el porcentaje de personas con estudios superiores, mientras que es superior el porcentaje de personas sin estudios.

En cuanto a la proporción de inmigrantes, es mayor en la Ribera y Siete Calles que en el conjunto de Bilbao, mientras que Solokoetxe e Iturrubide se encuentran por debajo de la media del conjunto de Bilbao.

Asimismo existe poca relación entre lo que es el Casco Viejo como espacio económico y lo que supone para la situación laboral de sus ocupantes. Sólo 1049 personas ocupadas que viven en el C.V. trabajan dentro del distrito. Es decir, la gran mayoría de la población que vive en el C.V. no trabaja en él. Sólo un 13% no se desplaza por motivos laborales o bien lo hace en su sección o distrito. Esto sucede en todos los barrios que componen el C.V., únicamente es destacable la Ribera, ya que el 32% de su población no se desplaza o lo hace en su distrito o sección, mientras que en Iturrubide es sólo el 9% de la población la

---

5. Los datos encontrados en el Plan Especial de Rehabilitación del C.V. no coinciden con los que aparecen en este trabajo, ya que se ha utilizado la suma de los diferentes barrios incluidos en el Plan, pero a partir del Censo de 1991, el cual nos permite analizar mayor cantidad de indicadores.

que se encuentra en esta situación. El resto de los barrios se encuentra en una situación intermedia, para que sirva de referencia, en el conjunto de Bilbao es un 17%. En el caso de la población que no trabaja en su barrio, sección o distrito, en el conjunto de Bilbao, lo más frecuente es trabajar en Getxo, mientras los que residen en el C.V., la mayoría de los desplazamientos por este motivo son a Basauri, es decir el municipio de trabajo más habitual entre los que residen en el C.V. es Basauri.

En cuanto a la capacidad económica, fijándonos en la situación laboral se detecta en el C.V. peor situación que la del conjunto de Bilbao y de Bizkaia, ya que el C.V. tiene una tasa de paro mayor. A nivel interno, los barrios con mayor tasa de actividad (activos/total) son las Siete Calles y Solokoetxe (0,46 y 0,44 respectivamente), mientras que la Ribera presenta la menor tasa (0,38%). Iturribide destaca como el barrio con mayor proporción de activos sin estudios o analfabetos (14%) frente al 6% de Solokoetxe. En cuanto a la tasa de eventualidad (eventuales/ocupados), es la Ribera la que tiene la mayor tasa de todo el C.V. (0,29 frente a 0,19 del conjunto del C.V. y 0.18 del conjunto de Bilbao).

En conclusión, podemos decir que teniendo en cuenta las tasas de actividad y eventualidad, la Ribera se encuentra en la peor situación dentro del C.V. Esto mismo sucede si tenemos en cuenta la proporción de parados o analfabetos-sin estudios en relación a la población parada, en lo que alcanza la mayor proporción, mientras que en la proporción de activos sin estudios le supera Iturribide. Si tenemos en cuenta la población de parados mayores de 50 años sobre la población parada total, las Siete Calles y Atxuri presentan los porcentajes más altos (16% y 14% respectivamente) frente a un 9% de Iturribide.

### **Estructura familiar**

En el C.V. el tamaño medio de la familia es menor que en el conjunto de Bilbao (2,85 frente a 3,15), en este aspecto no existen grandes diferencias internas en el interior del C.V., Solokoetxe, Iturribide y Atxuri tienen un tamaño familiar algo superior a la media del C.V. En todo el C.V. hay una mayor proporción de mujeres sin hijos que en el conjunto de Bilbao. En cuanto al tipo de familias, en concreto las familias de tipo nuclear, parece significativo el hecho de que todos los barrios tengan un porcentaje menor de este tipo de familias que el conjunto de Bilbao. Todos estos aspectos señalados están en íntima relación con la estructura de población que presenta el C.V.

### **Evaluación del parque residencial de la zona**

En cuanto al tipo de vivienda y al régimen de tenencia, en el C.V., existen 10422 viviendas, siendo la mayoría principales (79% frente al 84% en el conjunto de Bilbao), aunque también hay un número nada despreciable de viviendas desocupadas. En la mayoría de los casos el régimen de tenencia de estas viviendas es en propiedad pagada.

En cuanto a antigüedad de la vivienda, como era de suponer, está el Casco Viejo muy por encima de la media de Bilbao, no así en relación a superficie útil de las viviendas, en el conjunto de Bilbao existe la misma proporción de viviendas menores de 30 m<sup>2</sup> y mayores de 120 m<sup>2</sup> (1% y 7% respectivamente) que en el conjunto del C.V., más adelante se comprobará si la similitud se mantiene al analizar los diferentes barrios que componen el C.V.

Si realizamos un análisis interno del C.V., la Ribera y las Siete Calles, en ambos barrios es muy elevada la proporción de viviendas desocupadas, tanto en relación al conjunto de Bilbao como del C.V. En cuanto a la propiedad de la vivienda, en el C.V. es algo inferior al

conjunto de Bilbao, esta diferencia se debe especialmente a la zona de la Ribera y las Siete Calles, en las cuales la propiedad tiene lugar en el 86% de las viviendas. Sin embargo, en cuanto a la propiedad pendiente la Ribera tiene la menor proporción. Mientras que los dos barrios anteriormente mencionados la proporción de viviendas en alquiler es más alta (un 28% en la Ribera y un 21% en las Siete calles, siendo un 12% en el conjunto de Bilbao y un 13% en el C.V.)

En torno a la calidad de vida, tomando como indicadores el índice de hacinamiento y el de confort, vemos en la tabla anterior, que es algo inferior en el C.V. que en el conjunto de Bilbao. En caso de tomar en consideración los diferentes barrios, son la Ribera (0,6), Solokoetxe (0,6) y las Siete Calles (0,5) los que presentan un menor índice de hacinamiento. En cuanto al confort, es la Ribera la que presenta el menor índice (56,3) y en segundo lugar Atxuri (58,5 frente al 63,9 del conjunto de Bilbao).

Si tenemos en cuenta otro aspecto de sumo interés, como es la antigüedad media de la vivienda, en el C.V., es bastante superior al conjunto de Bilbao (58,52 frente a 33,5), los barrios que poseen vivienda más antigua son las Siete Calles y la Ribera con gran diferencia (83,3 y 82,79), lo cual era de suponer, ya que ambos barrios son en el origen fundacional del C.V.

En conclusión, tal como nos indican los datos, nos encontramos que no existe una única realidad en el C.V., la situación de los diferentes barrios que componen el C.V., tal y como nosotros lo hemos delimitado, no es del todo la misma. Existe cierta similitud entre la Ribera y las Siete Calles, a pesar de que la primera tiene una situación más extrema que las Siete Calles respecto al resto de Barrios. Se puede decir que existe en el interior del C.V. dos realidades, por una parte lo que en un principio era el C.V. y por otra, los arrabales.

#### **Estudio de los servicios sociales en el casco y de otros tipos de equipamientos<sup>6</sup>**

El C.H. de Bilbao es un lugar privilegiado en cuanto a equipamientos. Aunque desde diversos sectores ciudadanos se critica que muchos de estos equipamientos no son para el C.H. sino para Bilbao y en ocasiones para Bizkaia.

En nuestra zona objeto de estudio existen diferentes equipamientos, entre ellos; docentes, sanitario-asistenciales, deportivos, administrativos, religiosos y áreas libres. Lo más destacable a nivel de equipamientos es:

- En cuanto al **Equipamiento docente**: Si bien en cuanto a plazas, el servicio docente queda cubierto, no ocurre lo mismo en términos de metros cuadrados exigibles para suelo urbanizable según la legislación vigente, en este sentido el equipamiento docente es deficitario. Esto significa que existen plazas escolares suficientes, pero las instalaciones de estos centros pueden no serlo.
- No existe una dotación de tipo socio-cultural con vocación zonal, los existentes son de carácter general.

#### **4. LOS ACTORES**

En el presente trabajo, debido a las limitaciones existentes, sólo se han tenido en cuenta los principales agentes institucionales con capacidad política y económica en el C.H., ello

---

6. Fuente de Información, el PERI.

no significa que sean los únicos, existen por ejemplo la asociación de vecinos "Bihotzean" y la asociación de hosteleros del C.H. denominada "Sabor de Bilbao" que llevan a cabo actividades dirigidas a la rehabilitación social, económica y urbana. Asimismo sería muy interesante ver el papel que juegan, así como la visión que tienen del C.H. las personas que residen, trabajan o pasan su tiempo libre en él.

– **Asociación de comerciantes.** Ante la preocupación creciente por el declive comercial de la zona (1959) nace en 1969, con el objetivo de luchar por salvar la zona del C.H., los objetivos específicos son los siguientes:

- Conseguir la Rehabilitación, conservación y animación del Casco Viejo.
- Favorecer el desarrollo armónico de una actividad comercial, que revitalice el C.H.

Y sus líneas de actuación son:

- Concienciar, informar y formar a los asociados.
- Realizar actividades promocionales de todo el conjunto, y participar en la toma de decisiones sobre la zona, en colaboración con las autoridades municipales.

– **Surbisa.** Creada en 1985 esta sociedad anónima de capital 100% municipal, que promueve y desarrolla las actuaciones, encaminadas a la recuperación urbana, física, social y económica del área medieval. Este tipo de oficinas de rehabilitación son estructuras técnico-administrativas al servicio de una determinada política de rehabilitación, bien vinculada a la administración promotora; a un órgano de gestión específico como Sociedades Urbanísticas o Patronatos, o a una empresa de servicios relacionada contractualmente a tal efecto con las anteriores.

Sus **funciones** son: Elaboración de documentación de base de políticas rehabilitadoras, funciones de programación, control y seguimiento de las actuaciones de iniciativa pública contenidas en tales políticas, funciones de asesoramiento y apoyo a gestión de la iniciativa privada. (Mopu. "La política de Rehabilitación Urbana en España").

El abandono social del C.H. de Bilbao se concretó en un deterioro físico de los edificios, dando lugar a una zona de marginación, deprimida social y económicamente. Para paliar esta situación se creó **Surbisa**, con el fin de rehabilitar los edificios, impulsar una conciencia urbana capaz de repoblar la zona mediante un decidido impulso de mejora de infraestructuras y vivienda, y para ello era necesaria la potenciación económica a través de las ayudas al comercio y la implantación de departamentos institucionales de gestión y cultura en el primer núcleo fundacional.

Las **actuaciones** más emblemáticas llevadas a cabo por Surbisa han consistido en la rehabilitación de diferentes edificios para darles otro uso, urbanización de zonas libres, así como programación y financiación de proyectos.

Las **ayudas** que se contemplan están destinadas principalmente a las obras de rehabilitación de edificios y viviendas, así como a la compra y rehabilitación de viviendas en mal estado, fundamentalmente consisten en:

- Subvenciones a fondo perdido que son concedidas en función de las condiciones subjetivas de los beneficiarios.
- Préstamos subsidiados, en función de las condiciones del beneficiario.
- Bonificaciones de carácter fiscal.

## 5. EL COMERCIO: AGENTE DE PRIMER ORDEN EN LA REGENERACIÓN DEL C.H.

En cuanto a su **composición** de comercios, fundamentalmente se caracteriza por minoristas y de carácter ocasional. Existen 850 establecimientos comerciales<sup>7</sup>, de los que más de la mitad son establecimientos de uso ocasional. A nivel de calles, el comercio se reparte de una forma muy homogénea, a excepción de las calles comprendidas entre C/ El Perro, C/Pelota, Bidebarrieta y Ribera, donde se ubican establecimientos dedicados a la restauración. El área peatonal comercial de Bilbao es la mayor del País Vasco, tiene 19.006 metros cuadrados de superficie comercial, es una de las más grandes de España y ocupa cerca de la totalidad del Casco Viejo. En el C.H. existen 9 líneas de autobús, 6 paradas de taxi y un parking.

En cuanto a la **oferta**, distribución de los establecimientos por ramas, de mayor a menor proporción tenemos; textil-confección, alimentación especializada, equipo-hogar, ocio, equipo personal, calzado, droguería-farmacia, y otros.

En relación a su **situación de ocupación**, el 84% de los comercios del Casco Viejo están ocupados y no disponibles, el 5% a pesar de estar ocupados, están disponibles, es decir, sus propietarios estarían dispuestos a sacarlos al mercado, el 2% están desocupados pero no disponibles y el 9% se encuentran desocupados disponibles (En el anexo podemos ver la tabla según situación de ocupación de los locales del Casco Viejo). Las calles con mayor número de comercios son Artecalle y Somera, seguidas por Tendería. Existen algunas calles donde el 100% de los comercios están ocupados no disponibles, así ocurre en Lotería y la Merced. Asimismo existen varias calles en las que no hay establecimientos comerciales ocupados disponibles, estas son: Barrencalle, Bidebarrieta, Carnicería vieja, Carrera Santiago, Cruz-P. Zamudio, Esperanza, Jardines, Lotería, Merced, Mitxel Labegerie, Pelota, Perro, Plaza Unamuno, Santa María, Torre y Viuda de Epalza. Mientras que las calles que poseen mayor cantidad de comercios desocupados disponibles son: Torre, Santa María, Ribera, Mitxel Labegerie, Esperanza y B. Barrena.

Según el análisis del Casco Viejo realizado por José Oleaga en 1992, comentado anteriormente, en el cual se analizan los **hábitos de compra** de los residentes en Bilbao y de los que viven en otros municipios, concluye que una gran mayoría de los que viven en Bilbao realiza algún tipo de compra en el Casco, y lo más frecuente es que acudan el sábado. Mientras que los que viven en otros municipios fuera de Bilbao, acuden algo menos y prefieren hacerlo los Viernes o los Sábados. En cuanto a la **forma de acceder** al Casco, los residentes en Bilbao se desplazan en autobús o andando y los de fuera bien en autobús o tren, aunque algunos también lo hacen en coche. Los comercios a los que se acude, con diferencia, son los del Subsector Textil y calzado, aunque a medida que aumenta la edad de los residentes en Bilbao, aumenta el uso de los comercios de Alimentación.

En 1993, Oleaga realizó otro análisis del Casco Viejo de Bilbao como **zona comercial**, en el que obtuvo una serie de conclusiones de las que nos parece interesante destacar: la posición de liderazgo del C.H., aparece como la zona comercial por excelencia y está en la mente de los consumidores como lugar al que acudir a la hora de realizar sus compras. El

---

7. Según la fuente que tomemos de referencia, no coincide el número de comercios computados. Nosotros hemos tomado una estadística de la Asociación de comerciantes del Casco Viejo, la cual tiene actualizado el censo de comercios, en el caso del Perco, del Peri y del libro sobre áreas comerciales "Áreas peatonales comerciales", del Ministerio de industria, comercio y turismo. Secretaría de estado de comercio. Dirección General de Comercio Interior (1992), el número de comercios registrados es menor, lo cual suponemos que es debido al incremento en los últimos años de su número.

C.H. sobresale frente a otros distritos y municipios por el trato personal, la competencia de sus dependientes, la personalidad de la zona, la comodidad de los locales, la centralidad, los accesos y los precios (salvo en relación al Hiper); como puntos débiles se indican los malos aparcamientos, la inseguridad de la zona, la falta de servicios complementarios y la antigüedad de la zona.

En resumen, el C.H. es un centro comercial de primer orden en el ámbito de la C.A.V. Gran parte de las personas que acuden a éste, lo hacen por motivo de compras. Aunque también tiene importantes desequilibrios, tal como señala el Peri, se produce una gran monopolización de la actividad comercial en las Siete Calles y Arriaga, el gran predominio del sector Textil-Confección con falta de una oferta como centro comercial global, el reducido tamaño de muchos establecimientos repercute en la viabilidad de un porcentaje significativo de ellos; existe un escaso nivel de modernización y de equipo, así como escaso nivel de formación (aunque hay que señalar que se estén llevando a cabo iniciativas de modernización y formación, en parte impulsadas por la Asociación de comerciantes).

## 6. CONCLUSIONES

La complejidad de lo urbano exige referencias más amplias y múltiples que la pura forma arquitectónica, la recuperación integral de los cascos supone la búsqueda de un equilibrio entre el soporte físico, la base económica y la realidad social. Por ello nos parece relevante realizar un análisis sociológico sobre el Casco Viejo de Bilbao. Nos interesan más las dimensiones funcionales y sociales de la recuperación que las meramente físicas, aunque sin la recuperación física resulta una mera quimera la recuperación funcional y social. En la valoración de los centros históricos se ha pasado de considerar prioritariamente singularidades arquitectónicas a dar entrada a dimensiones de naturaleza histórica, cultural, económica, social y simbólica. Se trata de realidades urbanas vivas y dinámicas que tienen funciones y significado específicos en el marco de la estructura actual de la ciudad.

En el presente estudio se ha realizado un repaso a las teorías relacionadas con la regeneración urbana y centros históricos, se ha tratado de ver los diferentes paradigmas que tratan de dar cuenta de las transformaciones urbanas que se están produciendo. El objetivo ha sido perfilar un modelo interpretativo de la dinámica del C.V. de Bilbao. En segundo lugar, se ha tratado de tener una perspectiva histórica sobre la fundación de Bilbao y su posterior desarrollo urbano, su historia y las actuaciones urbanas, teniendo en cuenta las diferentes etapas de los planes urbanísticos que se han llevado a cabo, los cuales intentan formalizar el modelo de crecimiento que se pretende para una ciudad o una zona concreta de la misma para un momento determinado del tiempo, prestando especial atención a aquellos programas de rehabilitación, revitalización.... En tercer lugar se ha realizado un análisis estadístico de censos de población y vivienda, para conseguir un diagnóstico de la situación actual, conocimiento del grupo humano que en él reside, de los problemas colectivos a los que se enfrenta, de sus necesidades y expectativas, de la calidad de vida que ofrecen las viviendas y el entorno en que habitan. Se trataba de dar un enfoque dinámico, ya que los centros históricos atraviesan una coyuntura de cambio profundo, a nivel económico, social, cultural y morfológico, y para explicarla hay que situarla en el marco tanto de los procesos intraurbanos como interurbanos.

Las principales conclusiones que hemos extraído son las siguientes:

– Hasta finales de los años 70 la legislación urbanística española primó el expansionismo de la etapa de euforia económica, pero con el comienzo de la crisis el Estado se aprue-

ban paulatinamente un conjunto de disposiciones legales encaminadas a favorecer la recuperación integrada de los Centros Históricos. En los últimos años la recuperación de las ciudades se ha convertido en motivo de atención por parte de los Organismos Públicos y otros agentes económicos y sociales. A partir de la consolidación del Estado Autonómico, las Comunidades Autónomas han ido asumiendo el protagonismo en la rehabilitación urbanística, tanto desde el punto de vista normativo como financiero. En la actualidad se opta por la Rehabilitación Integrada, la cual consiste en un conjunto de actuaciones coherentes y programadas, destinadas a potenciar los valores urbanísticos, edificatorios, ambientales, socio-económicos y funcionales de determinados sectores urbanos, con la finalidad de mejorar la calidad de vida de la población residente, mediante acciones encaminadas a la mejora de las condiciones del soporte urbano y edificado existente, elevación de los niveles de habitabilidad y usos, y a la dotación de los equipos comunitarios, servicios y espacios libres de uso público necesarios.

– La proporción de personas mayores es alta en el C.V., asimismo reside menos población menor de 20 años que en el conjunto de Bilbao. Existe poca relación entre lo que es el Casco Viejo como espacio económico y lo que supone para la situación laboral de sus ocupantes. En conjunto podemos decir en cuanto a la situación laboral, que la detectada en el C.V. es algo peor que la del conjunto de Bilbao y de Bizkaia, ya que tiene una tasa de paro mayor. En el C.V. el tamaño medio de la familia es menor que en el conjunto de Bilbao. En relación a la calidad de vida, tomando como indicadores el índice de hacinamiento y el de confort, es algo inferior en el C.V. que en el conjunto de Bilbao, mientras que es bastante superior la antigüedad media de la vivienda. Cabe decir que no existe una única realidad en el C.V., la situación de los diferentes barrios que lo componen, tal y como nosotros lo hemos delimitado, no es del todo la misma, existen dos realidades, por una parte lo que en un principio era el C.V. y por otra, los arrabales.

– En la actualidad, el C.V. a pesar de poseer naturaleza residencial, está caracterizado por un uso fundamentalmente comercial, se ha producido una terciarización del área, posee 817 establecimientos comerciales, fundamentalmente minoristas y de carácter ocasional. El comercio ocupa un papel importante en la vida social del C.V. y actúa como agente dinamizador de la rehabilitación de éste y tiene presencia activa en la toma de decisiones de la ciudad, sobre todo a través de su Asociación de Comerciantes.