



**Aplicación de la experiencia acumulada en la intervención en el centro histórico de Valencia** (Plan Riva - Ciutat Vella) a los ensanches del siglo XIX (Plan Riva - Russafa). (VALENCIA).



#### PRESENTA LA PRÁCTICA

OFICINA RIVA.  
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS.  
CONSELLERIA DE INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTE.  
GENERALITAT DE LA COMUNITAT VALENCIANA.

#### ENTIDADES COLABORADORAS

Generalitat de la Comunitat Valenciana.  
Ayuntamiento de Valencia.  
Ministerio de Vivienda.  
Comisión Europea.

#### FECHAS CLAVE DE LA ACTUACIÓN

- **Junio de 1992.** Firma del Convenio de Colaboración “Plan de Rehabilitación Integral de Valencia” entre el Ayuntamiento y la Generalitat Valenciana.

- **Marzo de 2005.** Firma del Protocolo entre el Ayuntamiento y la Generalitat de la Comunidad Valenciana para la Intervención en el barrio de Russafa.
- **Abril de 2005.** Jornadas Participativas sobre el Plan de Intervención en el barrio de Russafa.
- **Junio de 2007.** Inauguración y apertura de la nueva Oficina RIVA en el barrio de Russafa y presentación de los primeros trabajos de regeneración urbana para el barrio.
- **Junio de 2007.** Licitación de los trabajos de reurbanización del Eje Puerto Rico.

CALIFICACIÓN OBTENIDA EN EL VII  
CONCURSO INTERNACIONAL DUBAI 2008

**GOOD**

## RESUMEN

La experiencia de recuperación de “Ciutat Vella” de Valencia está siendo exportada a otra zona de la ciudad, desde que en 2005 se firmó el Protocolo de Intervención Conjunta para el barrio de Russafa, núcleo histórico de antigua formación que fue absorbido durante los siglos XIX y XX por el Ensanche de la Ciudad tras el derribo de las murallas.



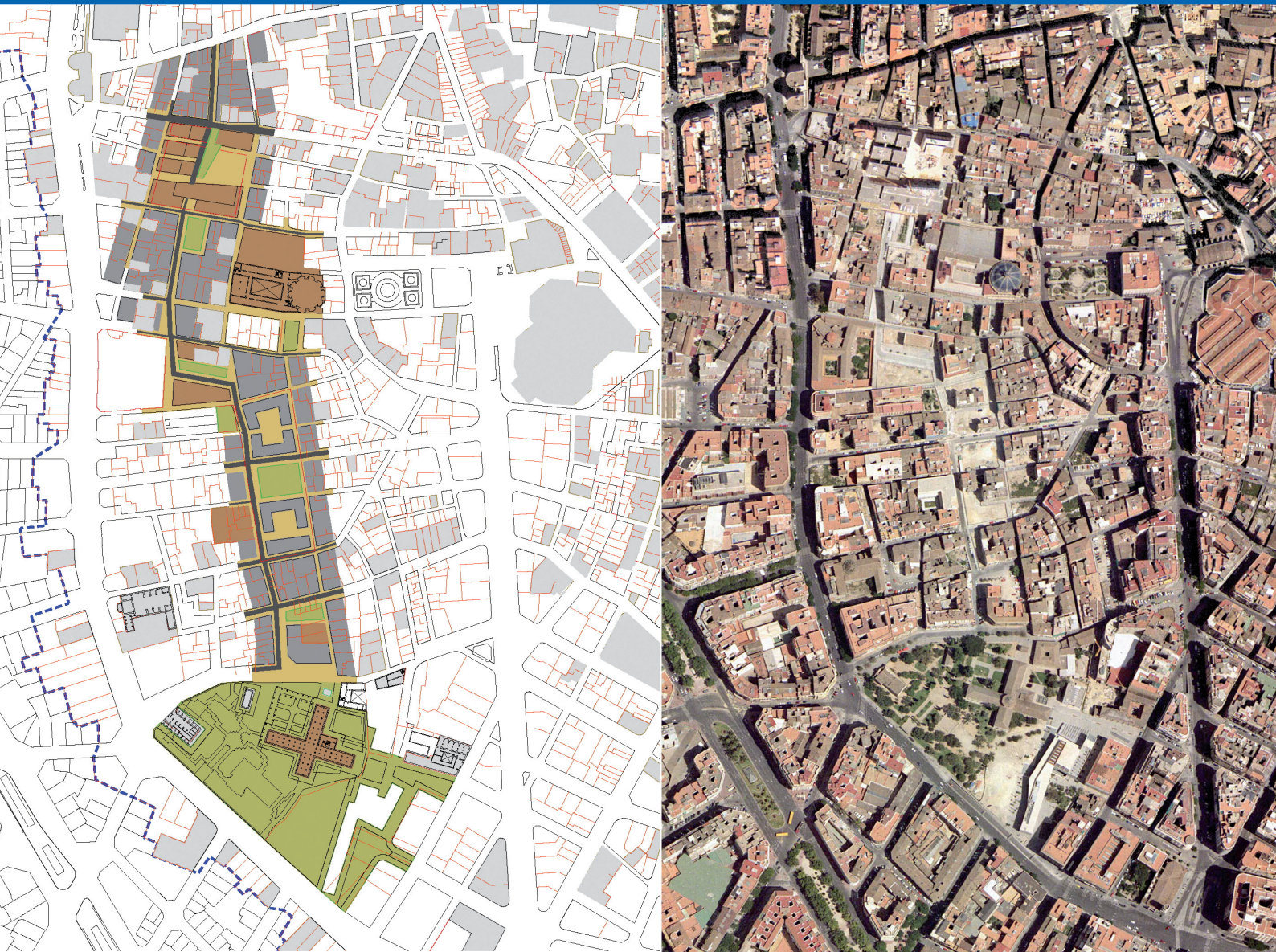
Con objetivos similares a los del Centro Histórico, se han incorporado nuevas variables, entre las que cabe destacar la participación ciudadana, incorporada en el proceso de desarrollo y ejecución del Plan desde la fase inicial de diagnóstico.

El **proyecto Valuo** ha servido para medir el impacto de las inversiones públicas en “Ciutat Vella” y compararlo con otros seis planes de intervención en otras ciudades europeas. Las conclusiones han servido para elaborar el proyecto piloto sobre el barrio.

La participación ciudadana ya es un hecho y durante tres años, la oficina RIVA ha participado en varios proyectos europeos que han fomentado la participación en los procesos de intervención urbana.

El **proyecto Medint**, que ha supuesto un análisis a posteriori de los resultados de una gran intervención urbana, y ha contado con la colaboración de la Universidad y de los residentes. El **proyecto Citiz@move**, ha permitido la incorporación de la participación desde antes de la intervención en el proceso de planificación. Y el **proyecto Grand Travaux**, cuyo objetivo fundamental ha sido garantizar la comunicación entre la Administración y los residentes del barrio.

Las dos primeras acciones del Plan han sido, por una parte, la apertura de la Oficina RIVA Russafa, y por otra la licitación de los trabajos del Eje Puerto Rico, que unirá la parte exterior del barrio más degradada con su núcleo histórico. Los resultados de esta operación, que ya ha comenzado, serán visibles dentro de los próximos 10 años.





# S

## SITUACIÓN ANTERIOR AL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN

En 1992 el Centro Histórico padecía un lamentable estado de dejadez que lo conducía inevitablemente hacia un proceso de degradación urbana, social y económica con la pérdida de parte de sus habitantes, el envejecimiento de la población residente, la terciarización de algunos barrios y la aparición de bolsas de marginalidad, con consecuencias negativas para sectores como el comercio o el turismo. Ante esta situación, en 1992, el Ayuntamiento de la ciudad y la Generalitat Valen-

ciana suscribieron un convenio de intervención conjunta para el desarrollo del *Plan Integral de Rehabilitación de Valencia (Plan RIVA)*.

Los resultados evidencian, 15 años después, el proceso de recuperación de Ciutat Vella en el ámbito inicialmente programado, ahora bien, la aparición de otros núcleos urbanos en los que se detectan problemas similares a los de la situación de partida del Centro Histórico, ha hecho necesaria la adecuación de la metodología para los nuevos entornos. Actualmente, el objetivo es el barrio de Russafa que es un ensanche de la ciudad de Valencia del siglo XIX.



## OBJETIVOS

Para cumplir las tres prioridades de regeneración urbana y transferibilidad, eficacia de la gestión pública y participación ciudadana, la primera acción del Plan de Intervención ha sido la apertura de la oficina RIVA Russafa que, a parte de las funciones propias de gestión del Plan, funciona como centro continuo de intercambio de información entre los agentes intervinientes.

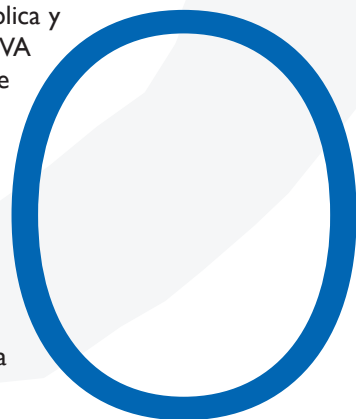
Para el desarrollo del Plan de Intervención en Russafa, se han establecido estrategias temporales adecuadas al diagnóstico inicial de la zona. Además se ha integrado la participación ciudadana en los procesos de intervención urbana a través de foros de debate, reuniones periódicas de seguimiento, talleres participativos y publicaciones.

El objetivo fundamental del Plan RIVA es conseguir la **regeneración urbana** en todas sus vertientes. La sostenibilidad es un objetivo esencial para conseguir un barrio más saludable y por ello se ha incorporado en las tareas de regeneración urbana.

La segunda prioridad consiste en aprovechar la experiencia acumulada para **optimizar las inversiones públicas** y reducir los plazos de los procesos de recuperación.

La tercera prioridad es incorporar la **participación ciudadana** en el desarrollo y ejecución del planeamiento urbanístico desde la fase de diagnóstico previo hasta la ejecución material de las obras.

Actualmente, todos los agentes intervinientes participan en la toma de decisiones.







## MOVILIZACIÓN DE RECURSOS

El Plan de Intervención de Russafa se apoya en tres tipos de recursos: financieros, técnicos y humanos aportados por la Administración a los que se suman los recursos humanos que constituyen los propios agentes del barrio.

Una de las claves del resultado del Plan RIVA ha sido, en aquellas áreas en las que ha habido una inversión pública eficaz, inducir la inversión privada de los propios residentes, así como conseguir inversiones de agentes privados externos, en viviendas y en equipamientos socio-culturales.

El primer paso ha sido comprometer recursos financieros propios, tanto de la Generalitat, como del Ayuntamiento, a los que se han ido incorporando inversiones del Gobierno Central. Por otra parte la Oficina RIVA Russafa se encarga de la formalización de propuestas de captación de fondos europeos a través de los diferentes espacios de financiación de la Unión Europea, (URBAN, Interreg, URBACT, etc.) y de facilitar la activación de la participación de las asociaciones en la toma de decisiones.



## DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

Los principales problemas de las grandes intervenciones urbanas son, de una parte, el tiempo necesario para completar la intervención y para que se perciban los resultados, y de otra, incorporar a los residentes para que contribuyan activamente en los largos procesos de la recuperación y toma de decisiones.

El proceso de intervención, cuyo ciclo abarca un escenario temporal de más de diez años, consta de las siguientes fases:

### 1. Diagnóstico de la situación

**socioeconómica de la zona.** Se ha realizado un diagnóstico clásico, con los métodos convencionales, que ha permitido reconocer las áreas del barrio con diferentes características. Así mismo, han sido identificadas las carencias dotacionales y los espacios que necesitan mejora urbana y reactivación económica y social.

Como novedad se presenta la incorporación de variables económicas medidas a través del mercado inmobiliario. Se ha realizado un estudio de mercado previo a la intervención urbanística que ha permitido conocer la estructura de precios del barrio y contrastarla con los métodos clásicos de diagnóstico.

### 2. Firma de acuerdos de intervención entre las diferentes Instituciones.

### 3. Inicio de las inversiones públicas en las zonas de intervención seleccionadas, mediante:

- Desarrollo de actuaciones integradas en las que se realizan intervenciones que afectan al patrimonio residencial y al entorno urbano.

- Actuaciones de mejora de la imagen urbana que han supuesto la reurbanización, recualificación y adecuación de espacios públicos, del parque residencial y del patrimonio monumental.

- Apertura de una oficina específica de gestión para facilitar las actuaciones, habiéndose convertido la oficina RIVA en un órgano de gestión que coordina el Plan de Intervención y las actuaciones que se llevan a cabo.

### 4. Dinamización de la inversión privada mediante ayudas financieras a los interesados y el mencionado efecto inducido por las inversiones públicas.

### 5. Homogeneización de las zonas intervenidas.

- ### 6. Participación ciudadana.
- Para fomentar la participación ciudadana en las comisiones de trabajo, se han enfatizado las actuaciones de promoción y difusión del Plan, con medidas encaminadas a difundir las actuaciones que va a llevar a cabo la Administración y conseguir informar, educar e involucrar a los residentes de las áreas intervenidas en el proceso de planificación e implementación.

- ### 7. Herramientas.
- Diversos estudios han servido para programar las intervenciones y conocer el tejido de las zonas programadas. Actualmente los proyectos Valuo, Restauro-net y Medint nos han facilitado las herramientas de evaluación de los procesos en sus diferentes facetas: económica, arquitectónica y social, respectivamente.

## LECCIONES APRENDIDAS

El principal objetivo de un Plan de Rehabilitación es establecer la estrategia de la intervención, que permita la definición de un diseño urbano para conseguir una mayor coherencia urbana y social.

Para conseguir este objetivo es imprescindible tener un método. En el caso de Valencia la experiencia del proceso de “Ciutat Vella” se ha sistematizado en el denominado “Método Valuo”, que se ha comprobado en otros centros históricos de Alicante, Palma de Mallorca y Sevilla, en España; Toulouse, en Francia; y Coimbra, en Portugal, a los que se ha añadido una zona costera de la ciudad de Calvià en España.

Junto a las variables clásicas de diagnóstico y programación se han incorporado variables económicas cuyo objetivo fundamental es optimizar la inversión pública directa y conseguir la inducción de la inversión privada reduciendo los largos plazos



del proceso. El método permite transferir la experiencia de los centros históricos tradicionales a otras zonas de la ciudad no exclusivamente históricas.

La segunda lección constituye la búsqueda e identificación de buenas prácticas que puedan incorporarse en el proceso que se está realizando. La Oficina RIVA ha participado activamente en redes de trabajo y en foros internacionales, en los que hemos aprendido la importancia de los foros participativos con los vecinos, la necesidad de mejorar los planes de comunicación de las intervenciones, y la posibilidad de incorporar las nuevas tecnologías de la comunicación.

Otra lección es que no basta con rehabilitar, sino que se debe mejorar la calidad de la rehabilitación, por ello la Oficina RIVA ha establecido una metodología para poder medir la calidad patrimonial de la rehabilitación de los edificios y del entorno urbano.

La cuarta lección aprendida es que, ante la complejidad y diversidad de opciones en la toma de decisiones y los peligros que supone la falta de información, es necesario dar a conocer el avance del Plan de Intervención a los vecinos y otros agentes sociales, contar con su opinión y fomentar la participación y la implicación ciudadana durante todo el proceso, a través de comisiones de seguimiento y foros participativos.

Todas estas lecciones se han incorporado al Plan de Russafa.

## Debilidades

- Complejidad temporal del proceso.
- Problemas de comprensión por parte de los residentes del Centro Histórico debido a la falta de información
- Retraso en la actividad de la inversión privada inducida y mejora de las viviendas con ayudas de la administración debido a la falta de información en el Centro Histórico.
- Escasa participación ciudadana

## Amenazas

- Pérdida de la identidad del barrio y transformación en modelo de ciudad anodina.
- Transformación en un simple centro de ocio donde la residencia sea un uso secundario.
- En Russafa, formación de ghettos debido a la inmigración y aumento de la delincuencia.

## Fortalezas

- Población residente arraigada en el barrio.
- Implantación de equipamientos socioculturales activos formando ejes estructurales de flujos.
- Mejora del medioambiente urbano con la reurbanización del espacio público.
- Mejora del parque residencial con las ayudas a la rehabilitación.
- Experiencia acumulada durante la intervención en el Centro Histórico, que minimiza las amenazas y debilidades y potencia las fortalezas de cara a la intervención en el barrio de Russafa o en cualquier otra zona.

## Oportunidades

- Situación idónea para una regeneración social completa, gracias a la población que se ha mantenido viviendo en el Centro Histórico.
- Cambio definitivo de la imagen de barrio marginal con problemas, en el caso de Velluters, por la de barrio cultural.
- Activación del comercio y mejora de la calidad residencial gracias a la inversión privada inducida por las actuaciones públicas.
- En Russafa se inician las actuaciones con una buena campaña de información y opinión, de modo que se activa la participación ciudadana desde los procesos de planteamiento.

PUNTOS  
DÉBILES

PUNTOS  
FUERTES

En el caso de la ciudad de Valencia se está aplicando una **transferencia** cuyo origen es el Centro Histórico de la ciudad, con un alto valor patrimonial que, tras 15 años de intervención ha recuperado su papel de centralidad en la ciudad. La zona de destino de la buena práctica es un barrio en el que conviven un núcleo histórico, asimilable al caso de “Ciutat Vella” y unas zonas de borde, en las que pueden existir problemas de marginalidad social en un entorno físico de menor valor patrimonial.

Por ello, aunque los objetivos iniciales y los agentes intervinientes son los mismos, se ha producido una particularización para garantizar el éxito de la transferencia, aplicando el Método obtenido de la experiencia en “Ciutat Vella”.

Se han minimizado los gastos de transferencia porque el mismo equipo técnico que ha estado interviniendo en “Ciutat Vella”, ha solapado los plazos trabajando en el diagnóstico y elaboración del Plan para el barrio de Russafa. Los recursos humanos de la oficina se han ido adaptando a las necesidades de cada fase, contando actualmente con un equipo de 12 personas destacadas en el barrio, que cuentan con el apoyo logístico en los procesos horizontales de la Generalitat y del Ayuntamiento.



No obstante, para acercar la administración al ciudadano, ha sido necesaria la apertura de una nueva oficina de gestión, la Oficina RIVA-RUSSAFA, participativa y abierta, en la que las nuevas tecnologías van a tener un papel importante en la comunicación y participación ciudadana.

La transferencia de las buenas prácticas también se consigue con las publicaciones propias o de las redes de trabajo en las que se ha colaborado.

Otro nivel de transferencia, ha sido la participación en redes de intercambio de conocimientos y experiencias: entre otras, la Red Europea de Municipios Sostenibles de la Provincia de Alicante, diferentes redes de ciudades europeas que rehabilitan sus centros históricos y la Red Mexicana de Ciudades hacia la Sostenibilidad. El personal de la oficina RIVA colabora y participa activamente en proyectos de formación y conferencias, con instituciones profesionales y universidades.

La intervención desarrollada ha ido incorporando en su modelo de recuperación ciertos criterios de **sostenibilidad urbana** que intentan reducir el impacto actual de los asentamientos urbanos sobre el medio ambiente, para conseguir la sostenibilidad en sus tres vertientes: ambiental, social y económica, con las conclusiones del Proyecto ABCDéveloppement.

Ante la situación de marginalidad, envejecimiento de la población y decadencia, que presentaban inicialmente algunas zonas del Centro Histórico, se planteó la necesidad de invertir este ciclo de degradación tomando medidas como la creación de equipamientos de carácter social, educativo, cultural y de formación. A estas medidas se añade el mantenimiento de la población del barrio a través del realojo urbanístico de diversas familias afectadas en viviendas públicas del entorno.

En el barrio de Russafa, el tejido social se diferencia respecto al del Centro Histórico en la numerosa presencia de inmigrantes y otros grupos desfavorecidos, por ello la Oficina RIVA trabaja en actividades encaminadas a transformar este escenario en un valor añadido para el barrio, la multiculturalidad.

Aspectos considerados:

- **Financiero:** las claves de resultado son la inversión pública eficaz que permita la movilización de recursos económicos de los residentes y de inversiones privadas, garantizando así la sostenibilidad económica.
- **Social y Económico:** el tejido social más desprotegido económicamente se ha beneficiado de la política de subvenciones y de los realojos urbanísticos, además se han mejorado las condiciones de vida de parte de la población de la tercera edad. La inmigración es ahora, un nuevo factor tenido en cuenta en el proceso.
- **Cultural:** se han realizado intervenciones de rehabilitación del patrimonio arquitectónico y actuaciones de promoción y defensa del patrimonio intangible
- **Ambiental:** se ha renovado el medio ambiente urbano y las infraestructuras urbanas.
- **Institucional:** se han elaborado los convenios y documentos de desarrollo necesarios para garantizar el desarrollo del Plan. Se ha delimitado el Área de Rehabilitación Integrada Concertada, asignando a cada socio sus responsabilidades en el proceso.



## ESCENARIOS POSITIVOS Y NEGATIVOS DEL BARRIO DE RUSSAFA





## RESULTADOS EN CIFRAS

Para poder valorar los resultados alcanzados en la totalidad de la práctica se establecen dos períodos temporales claramente diferenciados.

• **1992-2005: Verificación del proceso de recuperación del centro histórico de la ciudad, con los siguientes indicadores:**

» Viviendas rehabilitadas con ayudas públicas:	7.300
» Equipamientos:	75
» Inversión Pública:	217.496.000 €
» Inversión Privada:	125.000.000 €
» Ciudadanos atendidos:	+ 30.000
» Espacios públicos reurbanizados:	195.000 m <sup>2</sup>

• **2005-2007: fase de transferencia desde "Ciutat Vella" al barrio de Russafa.**

» Apertura de la oficina RIVA:	Junio 2007
» Ciudadanos atendidos:	724

» Licitación del eje Puerto Rico:	Julio 2007
» Superficie:	17.000 m <sup>2</sup>
» Importe de las obras de reurbanización:	6.000.000 €
» Inversión pública inicial prevista:	24.000.000 €
» Participación:	
* Foros de análisis de Ciutat Vella:	17 foros
* N° participantes:	216 personas
* Participantes taller Russafa:	26 personas
* Comisiones de seguimiento:	4 personas

## CONTACTO

**César Jiménez Alcañiz**

Gerente Oficina Riva.

**Ismael Ferrer Domingo**

Director General de Obras Públicas.

Oficina RIVA. Dirección General de Obras Públicas.  
Conselleria de Infraestructuras y Transporte. Generalitat de la Comunitat Valenciana.  
Gran Vía Germanías, 49; Bajo.  
46006 Valencia  
Teléfono: +34 96 1614001  
Fax: +34 96 1614002

oficina\_riva@gva.es  
www.cit.gva.es/riva