



## DINAMISMO DEMOGRÁFICO Y RECUPERACIÓN URBANA: UNA SINERGIA NECESARIA EN EL CASCO HISTÓRICO DE LORCA (MURCIA)

Joaquín D. Romera Franco<sup>1</sup>, Víctor M. Martínez Lucas<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Excmo. Ayuntamiento de Lorca. Plaza de España, 1. 30800, Lorca (Murcia). [david.romera@lorca.es](mailto:david.romera@lorca.es)

<sup>2</sup> Doctorando en Demografía. Universitat Autònoma de Barcelona, Departament de Geografia - Centre d'Estudis Demogràfics, Carrer de Ca n'Altayó, Edifici E2, 08193, Bellaterra (Barcelona). [vmmartinezlucas@ced.uab.es](mailto:vmmartinezlucas@ced.uab.es)

### RESUMEN

El Casco Histórico de la ciudad de Lorca (Región de Murcia), fue declarado en 1964 Conjunto Histórico-Artístico, con la finalidad de preservar el valioso patrimonio arqueológico, arquitectónico y artístico medieval, renacentista, barroco y ecléctico que atesora. Durante el Desarrollismo, la ciudad inicia una notoria expansión hacia la periferia, generando un intenso movimiento migratorio interno que vació funcionalmente el Casco Histórico. Esta tendencia se ha mantenido hasta la actualidad, con tal intensidad que los niveles de degradación alcanzados son tan elevados que demandan la formulación urgente de estrategias audaces y realistas que asienten los cimientos de su recuperación integral. Así pues, esta comunicación persigue, en el ámbito de la geografía aplicada en su preocupación por los fenómenos territoriales urbanos, observar la relación bidireccional entre evolución demográfica y estado urbanístico, para llegar a una situación de diagnóstico y establecer las bases para el diseño de una política de reactivación del Casco Histórico, con un enfoque holístico e integrador, contemplando de forma sistémica los ámbitos social, urbanístico y económico, de tal suerte que se consiga un Casco Histórico vivo e integrado en el marco de una ciudad inmersa hoy en una profunda transformación. Para ello, hemos procedido a la recogida y tratamiento de datos estadísticos para estudiar la demografía del área y la consulta del planeamiento urbanístico municipal histórico y actual, así como el necesario trabajo de campo y entrevistas a vecinos y actores sociales implicados en la recuperación y potenciación de la zona, con objeto de abordar desde diferentes ópticas las distintas problemáticas existentes.

**Palabras clave:** Geografía Urbana; Demografía; Ordenación del Territorio; Política Urbana; Casco Histórico; Lorca (Murcia)

### ABSTRACT

The Historical Center of the city of Lorca (Region of Murcia) was declared Historic and Artistic Center with the purpose of preserving its valuable archaeological, architectonic and artistic medieval, Renaissance and eclectic heritage found there. Since the 60's, the city began a significant spread to the outskirts, giving place to an intense intern migratory movement which emptied this historical area. This tendency has been kept till nowadays with such an importance that the levels of degradation reached are so high that require a great amount of ideas to restore it completely. Therefore, as far as applied geography field is concerned, this research has the objective of observing the two-way relationship between the demographic and the urban development so as to get to a diagnosis and establish the basis to design a politic of reactivation of the Historic Area. It would take into account the urban, economic and social fields with the purpose of giving birth to an alive and integrated historic area within a city immersed in a profound process of renewal. So, some statistic data have been collected to elaborate a demographic study as well as enquiries to the actual and historic urban planning, field work and interviews to neighbours and people related to the recovery and strengthening of the area. All this has as main aim to deal with all the different problems that can be found from different points of view.

**Keywords:** Urban Geography; Demography; Spatial Planning; Urban Policy; Historical Center; Lorca (Murcia)

### 1. INTRODUCCIÓN

No pocas ciudades españolas tienen como tarea pendiente la recuperación y la regeneración de una de sus zonas, especialmente la de su espacio más singular, el que marca la idiosincrasia distintiva, su emblema, el que

detenta la herencia temporal de las sociedades en forma de patrimonio material e intangible en la memoria ancestral de la población: el Casco Histórico. Se trata de un espacio frágil, puesto que por su propia configuración, tortuosa, al ser preso de su tiempo y de la dinámica social y funcional de su tiempo, no fue concebida para el desarrollo de la vida moderna actual protagonizada por una sociedad abierta, dinámica y motorizada. Así, la inadaptación de la población conduce unos procesos de separación psicológica y funcional, que incide tanto en las actividades económicas como en el ritmo demográfico (Zárate, 1996).

Pero en la ardua tarea de emprendimiento de una recuperación y regeneración urbanas, encaminada a dotar de actividad a un espacio determinado, para que no continúe su deterioro y desemboque en una zona urbana de exclusión social y económica, no cabe detener la mirada únicamente en soluciones de mejora arquitectónica de edificios, creación de otros nuevos o de embellecimiento de fachadas, que son las materias que generalmente focaliza la planificación urbana *sensu stricto*. Esta perspectiva obvia un aspecto importantísimo en la planificación y gestión del territorio, como es el componente social, la revitalización demográfica, una labor sin duda más complicada de llevar a cabo pero esencial en cuanto a que solo con la población se consigue tener un espacio realmente vivido, incorporado a la dinámica de la ciudad. En cualquier proyecto de recuperación, hay que reconocer quién vive en ese espacio, quién se desea que viva en ese espacio, dado que de ello depende el éxito o fracaso del plan, porque cualquier zona urbana se comporta como un organismo vivo, pues su supervivencia y evolución depende del dinamismo de sus habitantes.

La apuesta por recuperar la vitalidad del Casco Histórico de Lorca, capital del tercer municipio más poblado de la Región de Murcia (91.730 habitantes en 2016) y segundo más extenso de España (1.675,2 km<sup>2</sup>), es el tema que nos ocupa y que reviste gran relevancia al tratarse de un espacio de alto valor histórico y artístico, en forma de decenas de edificios religiosos y civiles así como amplios conjuntos urbanos fundamentalmente configurados entre los siglos XVI y XIX. Especialmente desde los seísmos que devastaron gran parte de la ciudad en 2011, se activó la sensibilidad y la consecuente preocupación por el estado del Casco Histórico por parte de entidades económicas, culturales y sociales, a la par que grupos políticos y ciudadanos, remarcando la necesidad de abordar su recuperación por los acuciantes procesos de deterioro estético-arquitectónico y de envejecimiento demográfico de su población, ya que con el tiempo se ha ido configurando un círculo vicioso que ha desencadenado que dicho espacio se convierta hoy en una zona expulsora de actividad económica, incrementando con ello su degradación física y social, y una paulatina deconstrucción y desnaturalización. Muchos edificios y conjuntos urbanos han desaparecido como consecuencia de las prácticas especulativas permitidas por el planeamiento, la falta de conciencia colectiva por preservar los valores históricos y monumentales, la transformación del espacio urbano y del modelo económico, y la ineficacia de los instrumentos reguladores ejecutados. Esta tendencia se ha mantenido hasta el presente, de tal forma que los niveles de degradación alcanzados en algunas áreas son tan elevados que demandan la formulación urgente de estrategias realistas que asienten los cimientos de su recuperación integral.



**Figura 1.** Panorámica parcial del Casco Histórico con la Colegiata de San Patricio en primer término.

**Figura 2.** Palacio de Guevara, emblema de la arquitectura civil barroca.

De esta guisa, esta comunicación persigue establecer las bases para el diseño de una política de reactivación del Casco Histórico de Lorca, contemplando los ámbitos social, urbanístico, comercial y de servicios, ya que se comportan de forma sistémica, en donde la alteración de la dinámica de uno de estos elementos afecta al

resto, propiciando o entorpeciendo su desarrollo. Para ello, hemos utilizado una metodología basada en el empleo de estadísticas oficiales, documentos de planeamiento de distintas épocas y el necesario trabajo de campo. Las bases planteadas se encaminan hacia la mejora en el bienestar de la población y el impulso de un casco histórico vivo, que incentive su recuperación como espacio económico y de actividad empresarial, cuyo centro de gravedad se ha visto trasladado a la periferia, propiciando además la reactivación de la dinámica demográfica con el fin de que dicho territorio vuelva a convertirse en el corazón de la vida lorquina, procurando al mismo tiempo la valoración y recuperación del patrimonio histórico-artístico como motor de desarrollo, integrándolo en el sistema económico de la ciudad moderna. Así, las acciones de revitalización se orientan en favor de la mejora de la configuración urbana, recuperación patrimonial, experiencias para el desarrollo local y puesta en valor de recursos paisajísticos y ambientales.

## 2. IDENTIFICACIÓN TERRITORIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE LORCA

En 1964 el Casco Histórico de Lorca fue elevado a la categoría de Conjunto Histórico-Artístico mediante el R.D. 612/1964 (publicado en el BOE núm. 65 del 16 de marzo), siendo el primero de la provincia y entre los primeros del Levante español en ostentar tal consideración. Su objetivo fundamental era salvaguardar el rico patrimonio monumental de la transformación urbana que comenzaba a padecer la ciudad en pro de unos tiempos (los de aquel momento y los que habría por venir) que traían nuevas necesidades sociales, urbanísticas y mercantiles. El perímetro delimitado entonces abarcaba un espacio de unas 27 hectáreas (el 5% del espacio urbano), situado entre el cerro del Castillo que corona la ciudad y los barrios altos y los nuevos ensanches en altura colmatados en el siglo XX, integrado por 83 manzanas y más de 1.000 edificios, de los cuales aproximadamente la mitad se construyeron antes del año 1900.

Los recursos patrimoniales con los que cuenta Lorca son el resultado de una dilatada evolución urbana que se remonta cinco milenios atrás en un marco geográfico singular y complejo marcado por la presencia de cuatro elementos determinantes: un cerro donde pronto se levantó una fortaleza, la presencia del río Guadalentín como proveedor de agua y creador de una huerta fértil, un cruce de caminos estratégico en pleno corredor Mediterráneo y la ventajosa proximidad al mar; emplazamiento no exento de inconvenientes como los rigores climáticos, que someten periódicamente a la comarca a prolongadas sequías, las cuales han llegado a paralizar la vida económica y urbana así como desencadenar intensas corrientes emigratorias. En cambio, los periodos de bonanza económica al socaire del desarrollo militar, agrario, industrial o minero se han traducido en un crecimiento espacial de la ciudad y en su continuada configuración como una ciudad monumental, especialmente barroca. Es decir, Lorca, como cualquier ente urbano, se muestra dinámica, como un organismo vivo que se transforma y cambia según las necesidades de cada momento histórico de sus habitantes, apareciendo periodos de crecimiento, estancamiento o retroceso.

La huella de la ciudad heredada está todavía muy presente en el paisaje urbano de Lorca a pesar de los intensos procesos de sustitución practicados en el último medio siglo dada la categoría arquitectónica de sus principales hitos en forma de torres, cúpulas e imafrentes monumentales, existiendo lugares que valorizan y ennoblecen grandemente la ciudad donde además se sitúan los edificios declarados Bien de Interés Cultural (BIC) como es el conjunto del Castillo, la Plaza de España o las calles Corredera y Lope Gisbert (Romera, 2016). Es en el siglo XVI cuando se empieza a conformar el casco histórico actual pues caídas las murallas, la ciudad comienza a expandirse de forma ordenada hacia el valle del Guadalentín, creándose un espacio urbano claramente jerarquizado, iniciándose la implantación de una arquitectura monumental que hará resaltar el poder del nuevo centro urbano: la Plaza de España. Periodo de esplendor que se repetirá en el siglo XVIII al ser Lorca una de las comarcas más beneficiadas por el Reformismo Borbónico (la ciudad pasará de 14.200 a 37.800 habitantes), lo que se traducirá en la configuración de una ciudad barroca cuyo punto culminante será la finalización de la Colegiata de San Patricio (1533-1780), otros templos monumentales (San Francisco, Capilla del Rosario, Virgen de las Huertas, San Mateo, El Carmen...), multitud de casas-palacio (Palacio de Guevara, 1694-1705) y edificios civiles, cuando Lorca reafirma su condición de noble y señorial. En la segunda mitad del siglo XIX, superadas las catástrofes que asolan la comarca (como la rotura de la presa de Puentes en 1802), Lorca inicia un nuevo periodo de bonanza con su desarrollo minero e industrial que completará el perfil monumental de la ciudad, no solo en arquitectura residencial (Palacio Huerto Ruano) sino en la aparición de nuevos edificios para deleite de la burguesía local (Casino Artístico y Literario, Plaza de Toros, Teatro Guerra...), mientras que ya en el siglo XX aparecen igualmente algunos inmuebles que en los años 40 y 50 adelantarán algunas tendencias

racionalistas de calidad que darían paso a una arquitectura más depurada, estandarizada y funcional que acabará por generalizarse en los nuevos ensanches de la ciudad y engullendo progresivamente la arquitectura tradicional en su centro monumental.



**Figura 3.** Casco Histórico de Lorca. Delimitación y situación de los edificios más representativos.

### 3. ESTADO DEMOGRÁFICO RECIENTE DEL CASCO HISTÓRICO DE LORCA

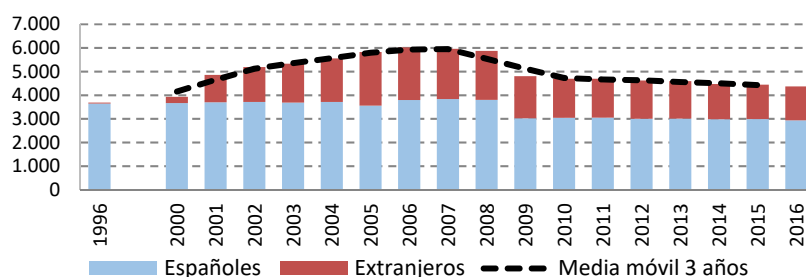
No hay ciudad si no hay población, y es la población que reside y deambula por la ciudad la que la dota de entidad e identidad, conformando además el elemento llave necesario para la comprensión y la resolución de distintas problemáticas que afectan a dicho espacio. En este sentido, aunque la población está presente en los documentos de planificación urbana, ésta no debe ser expuesta simplemente a modo de conteo para indicar cuántas personas existen y sus características primarias según las estadísticas oficiales, sino como agente activo capaz de transformar el territorio que constituye su espacio social, mostrando sus debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades de desarrollo (DAFO). Dada la limitada extensión de este estudio, incidiremos en la evolución reciente y la estructura demográfica del Casco Histórico, al captar *grosso modo* el estado de la población y ofrecer información colateral sobre distintos fenómenos sociodemográficos, como primer paso hacia un análisis más pormenorizado que nos afiance quién vive en nuestro territorio.

En verdad, el Casco Histórico de Lorca, además de revestir especial interés *per se*, resulta atractivo por su situación geográfica, al ser un área de interfase entre los barrios altos (San Juan, Santa María y San Pedro), situados al Norte, en las laderas del Castillo, y el ensanche central, al Sur, tras la calle Lope Gisbert hasta la vía del ferrocarril, entre el río Guadalentín y el Óvalo de Santa Paula; un espacio intermedio para ser visto no solo desde la óptica meramente topográfica, sino desde otras dimensiones más amplias, pues a medida que ascendemos hacia el castillo la malformación urbana se incrementa, reduciéndose la calidad de las viviendas hasta adquirir niveles de autoconstrucción e incluso chabolismo, una situación claramente marginal que permite distinguir unos comportamientos sociodemográficos, económicos y de integración urbanas diferenciales. Con ello, solo desde una mirada de conjunto, entenderemos la complejidad que encierra el tratamiento del espacio, y de esta manera podremos diseñar con mayor efectividad acciones de mejora de acuerdo con esta realidad heterogénea y multiescalar.

A fin de conocer la población del Casco Histórico hemos trabajado sobre información estadística remitida por el Ayuntamiento de Lorca, a nivel de sección censal, dado que nos permite acometer estudios de detalle. Las secciones censales contempladas son las número 2 (barrio de Santiago hasta la zona de La Alberca), 4 (zona de San Patricio- antigua Plaza de Abastos) y 6 (zona de San Francisco-calle Corredera). A ellas se suma, en 2009, la sección 35, escindida de la 5, cuyo contorno incluye una mínima parte del Casco Histórico, solo las calles más meridionales, ya que en su mayoría abarca los barrios altos de San Lázaro, con lo que únicamente hemos estimado de ella el 30% de su población de acuerdo a la densidad y tipología de viviendas.

En el Casco Histórico de Lorca viven actualmente 4.318 personas (2016), el 7,3% de los 58.866 residentes en la ciudad. La población presenta una evolución decreciente sobre todo a partir del año 2009, cuando se cifra una caída demográfica de poco más de 1.000 personas, pasando de 5.871 vecinos a 4.801 en un solo año. Este

hecho se debe, de un lado, no tanto al paulatino descenso de la población extranjera (-297), sino a la española (-773) explicándose por la partición en dicho año de la sección 2 y la aparición de la 33. Al quedar ésta última fuera del Casco Histórico (perímetro comprendido entre las calles Santo Domingo, Carril de los Caldereros y el río Guadalentín), estimamos que esta división demuestra que una parte no minúscula de los españoles (924) de la antigua sección 2 residía en zona 33, por lo que esta nueva parcelación del territorio es un síntoma del desplazamiento de la población del Casco Histórico. Realmente, el colectivo extranjero llegó a ser importante, alcanzando en el año 2005 casi el 39% de la población (2.262 personas). En 2016 la cifra se mantiene por debajo del 33% (1.433). Más del 60% de estos habitantes son marroquíes (453) y ecuatorianos (387), las dos nacionalidades protagonistas de las oleadas inmigratorias de los años 90 y la primera década del siglo XXI, especialmente esta última en la cual Lorca fue paradigma, concentrándose en los barrios de San Mateo y Santiago, en inmuebles viejos, algunos de dudosa habitabilidad, donde se llegaron a aglutinar el 40% de los residentes en la ciudad (Martínez y Romera, 2004).



**Figura 4.** Evolución de la población española y extranjera en el Casco Histórico de Lorca (1996, 2000-2016)

La edad es un elemento básico a considerar en cualquier estudio demográfico, al ayudarnos a entender y evaluar la capacidad de reemplazo generacional o el estado del envejecimiento de la población (en suma, ingresos y pérdidas de personas). Además, no olvidemos que es una de las variables explicativas determinantes en la formación de los hogares cuya estructura actúa como agente de cambio y revitalización de los centros urbanos (Buzar *et al.*, 2005) porque dependiendo de la edad de los individuos, la etapa de su ciclo vital y familiar, así como la tipología de viviendas existentes, el dinamismo demográfico será mayor o menor, de tal suerte que los cascos viejos, normalmente con un parque de viviendas más pequeñas, atrae una tipología de hogar reducida (ancianos, parejas sin hijos, *singles*...), con lo que la posibilidad de incremento poblacional se resiente, pero no así una diversificación de la población por edad que facilite una renovación demográfica si se propicia una heterogeneidad en la composición del hogar.

La Tabla 1 contiene una serie de indicadores básicos a través de los cuales podemos determinar la estructura de la población residente en el Casco Histórico, comparada con el resto de la ciudad, prestando especial énfasis al grado de envejecimiento. En primer lugar observamos, a la luz de la *Sex Ratio*, cómo hay un ligero balance desigual de la población por sexos a favor de los hombres (103 por cada 100 mujeres), dado que existen 2.220 hombres y 2.151 mujeres, ofreciendo una proporción de masculinidad homologable al resto de la ciudad, reduciéndose con el tiempo las diferencias que tenían ambos espacios. Esta desproporción entre sexos es más acusada entre la población extranjera que la española y especialmente en los grupos de edad jóvenes-adultos, a los que pertenece, en su mayoría los extranjeros residentes (Figuras 5 a 8).

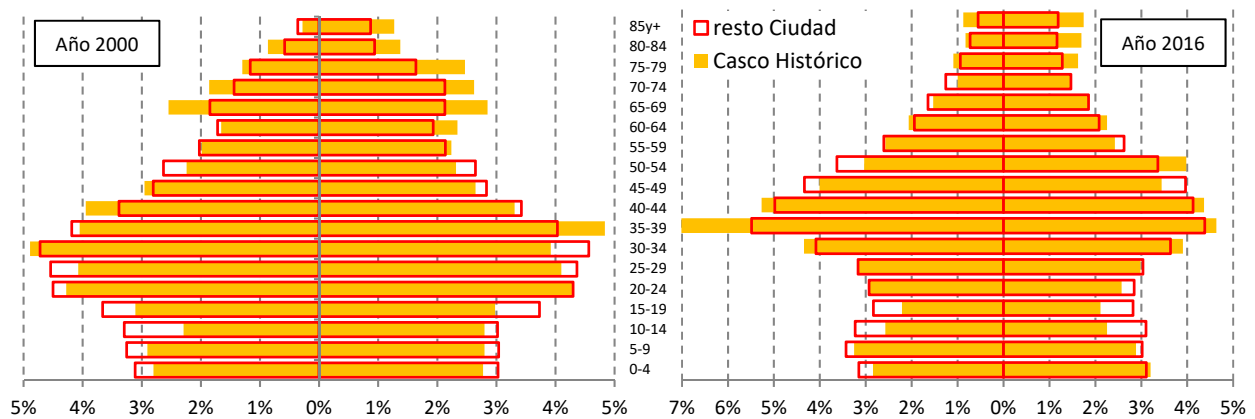
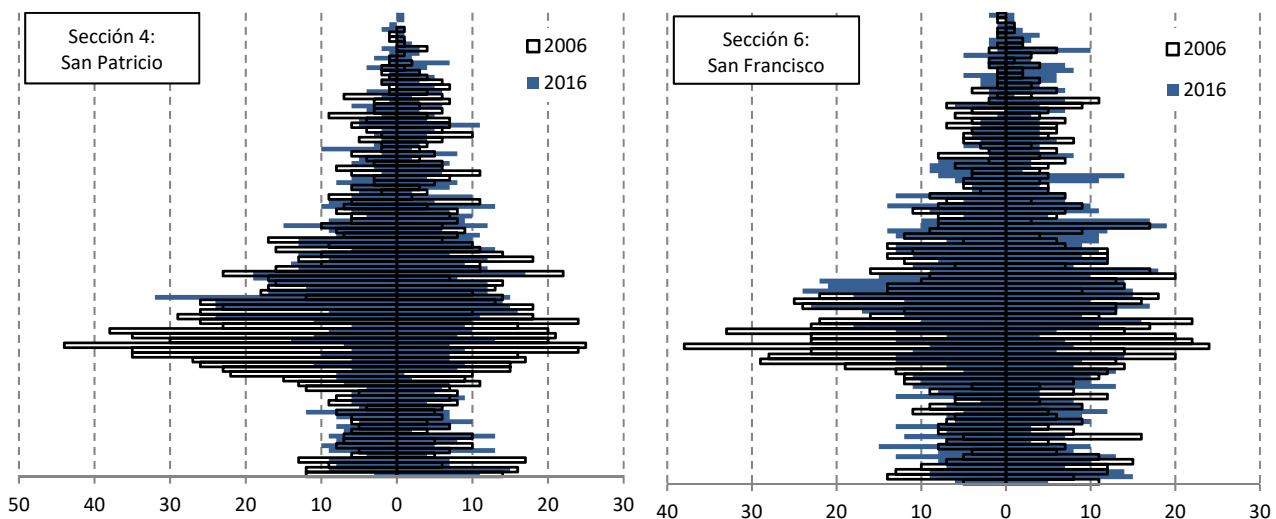
La significación de la población mayor de 65 años está sufriendo un sustancial aumento en el Casco Histórico, y además es un colectivo cada vez más longevo, según nos transmite el índice de sobreenvejecimiento, de tal suerte que en 2016 el 19% de la población anciana sobrepasa los 85 años. Pero con objeto de examinar con mayor detalle la importancia del envejecimiento, utilizamos no solo la proporción que alcanza los 65 años respecto a la total, sino el peso que tiene esa población entre la joven, la menor de 16 años, esto es, el índice de envejecimiento. Este índice manifiesta la existencia de una considerable brecha entre el Casco Histórico y el resto de la ciudad: la distancia entre viejos y jóvenes supera los 18 puntos de diferencia (una cifra que solo se rebaja a 13 en los años de *boom* inmigratorio, como 2006, por la inyección demográfica extranjera).



**Tabla 1.** Indicadores básicos de estructura demográfica en el Casco Histórico y resto de la ciudad de Lorca

		2000		2006		2016	
INDICADORES		Casco Histórico	Resto ciudad	Casco Histórico	Resto ciudad	Casco Histórico	Resto ciudad
Población total (hab.)		3.910	37.616	6.027	51.943	4.318	54.549
% total urbano		9,42	90,58	10,40	89,60	7,33	92,67
Sex Ratio		92,14	97,04	116,33	109,69	103,69	103,75
% Población Vieja		17,42	13,10	11,42	11,04	13,84	12,08
I. Envejecimiento		106,91	69,86	74,86	61,73	81,93	63,36
I. Sobreenvejecimiento		8,96	9,42	10,61	9,87	19,22	14,41
% Población Joven		16,29	18,75	15,25	17,89	16,90	19,06
Índice de Juventud		93,54	143,14	133,58	162,01	122,05	157,83
Tasas de Dependencia (%)	Juvenil	24,58	27,52	20,79	25,17	24,40	27,68
	Vieja	26,27	19,22	15,57	15,53	19,99	17,54
	Total	50,85	46,74	36,36	40,70	44,38	45,22

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Servicio Estadístico del Ayuntamiento de Lorca

**Figuras 5-6.** Pirámides de edad agrupada del Casco Histórico y resto de la ciudad: 2000 (Fig.5) y 2016 (Fig.6)**Figuras 7-8.** Pirámides de edad simple de las secciones censales 4 (Fig.7) y 6 (Fig.8): Años 2006 y 2016

A su vez, el porcentaje de población joven se reduce cada vez más si observamos la comparativa 2000 y 2016, y el índice de juventud, cociente entre los grupos de edad joven y viejo, ofrece el rango de separación demográfica más notorio entre el Casco Histórico y la ciudad de todos los indicadores calculados. Así, en 2016, se cuantifican 122 jóvenes por cada 100 viejos, mientras que en el resto de la ciudad la cifra casi alcanza 158.

Por su parte, las tasas de dependencia juvenil (relación entre la población joven y adulta), y sobre todo, la vieja (relación viejos y adultos) y total (relación entre la población dependiente –joven y vieja- respecto a la adulta), tienen una tendencia hacia el crecimiento y la acentuación del contraste entre los dos espacios, tras pasar el impacto inicial de la inmigración extranjera (véanse, a modo de ejemplo, las fuertes entalladuras del grupo de edad adulto joven, entre los 20 y los 35 años, en las secciones 4 y 6 entre 2006 y 2016 –Figuras 7 y 8-) que estuvo trastocando la estructura y los procesos demográficos que venían dándose.

En síntesis, nuestros primeros resultados nos permiten confirmar el destacado proceso de envejecimiento de nuestra población, muy superior al resto de la ciudad, y la falta de oxigenación demográfica del espacio por parte de los otros grupos, especialmente los jóvenes, para quienes el Casco Histórico no es atractivo para vivir, prefiriendo formar familia y hogar fuera, con las consecuencias que ello trae consigo.

#### 4. DEGRADACIÓN Y ACCIONES URBANAS RECIENTES EN EL CASCO HISTÓRICO

La protección de muchas ciudades históricas españolas es más teórica que real a tenor del grado de degradación que padecen algunos cascos históricos. Hace tiempo que se rompió una situación de equilibrio y sostenibilidad entre el desenvolvimiento natural de la ciudad y la preservación de los valores arquitectónicos, urbanísticos, culturales y funcionales de la ciudad heredada, de tal suerte que la recuperación de los centros urbanos se ha convertido en un verdadero desafío que trate de paliar o detener las problemáticas que afectan a su espacio donde reside la identidad de toda ciudad: el Casco Histórico (Troitiño, 2002).

Hasta la Ley de Patrimonio Histórico Español de 1985 (Ley 16/1985, de 25 de junio), la ordenación urbanística en el Casco Histórico estuvo sujeta a lo dispuesto por el Plan General de Ordenación Urbana de 1967, que apostaba por una expansión desmedida de la ciudad amparada en el progreso de la industrialización, la densificación del centro urbano con la configuración de grandes avenidas franqueadas por altos edificios, dando un trato muy beligerante a la zona monumental. Los PGOU de 1987 y 2003 (el vigente), recogen un catálogo de edificios (78) y espacios urbanos a proteger por el planeamiento, si bien este último, asume lo dispuesto en el Plan Especial de Protección y Rehabilitación Integral del Casco Histórico de Lorca (PEPRI), aprobado en el año 2000 tras quince años de disensiones en su tramitación y que en corto tiempo quedó obsoleto e inoperante. Los últimos avances en la protección del maltrecho patrimonio lorquino tienen que ver con la aprobación en 2007 de la Ley de Patrimonio Cultural de la Región de Murcia (Ley 4/2007, de 16 de marzo) y la aprobación el pasado 24 de febrero de 2017 del avance de un nuevo PEPRI, mucho más flexible respecto al anterior en las actuaciones permitidas en los edificios catalogados.

Explicar las causas y factores que han derivado en la ruptura de la ciudad nueva con la heredada en Lorca resulta complicado por los fuertes condicionantes físicos, económicos y sociales que han determinado su configuración urbana reciente (Romera, 2016). Solo ha tenido que pasar una generación sobre las 33 anteriores para que se haya roto todo diálogo entre unidades urbanas que llevaban ensambladas muchos siglos. Equilibrio y armonía que comienza a agrietarse cuando la población se desplaza a los nuevos ensanches y zonas de prestigio ante la aparición de nuevas apetencias y aspiraciones sociales, al tiempo que el modelo productivo se transforma y antiguos centros de atracción se desplazan a otros lugares. Todo ello sin que por parte de la administración pública se adopten las medidas proteccionistas necesarias que supongan la preservación de sus valores históricos y artísticos ni se incentivan políticas de construcción de vivienda pública o la implantación de nuevos servicios que atraigan a las familias jóvenes. Sin duda, a los cincuenta años de mal planeamiento urbano en Lorca, expresados vía graves problemas de tráfico, contaminación y deficiente calidad en su concepción urbanística y funcional, se une la generalización de unos procesos de degradación ligados a otros de carácter especulativo por parte de una élite que se acoge al mero trámite administrativo de la declaración de ruina para que la piqueta destruya una edificación barroca perfectamente integrada en el paisaje urbano tradicional y levantar un bloque plurifamiliar en altura permitido por el planeamiento y que genera pingües beneficios económicos. La puntilla para la zona monumental de Lorca llegó en forma de dos movimientos sísmicos que devastaron gran parte de la ciudad el 11 de mayo de 2011 y que implicó el derribo parcial o total consentido de muchas edificaciones de alto valor arquitectónico y artístico: en 29 se vació el interior y se preservó la fachada y en 5 la demolición fue total (Excmo. Ayuntamiento de Lorca, 2017), lo que generó incluso protestas entre expertos en materia de arquitectura y rehabilitación de ciudades y patrimonio urbano del

Consejo de Europa que en su visita a la ciudad reclamaron que no se produjeran más derribos (Diario La Verdad, 11-10-2011).

Los niveles de degradación alcanzados en el Casco Histórico de Lorca son muy elevados en determinados sectores, especialmente en aquellos que quedaron descolgados del proceso de expansión y modernización de la ciudad que se corresponden con aquellos topográficamente más elevados, constituyendo la emblemática calle Corredera un límite de momento infranqueable que separa la zona del Casco Histórico más atractiva y funcional al encontrarse anexionada al ensanche central que se desparrama por el valle, de la zona más inhabitada e infradotada de establecimientos comerciales y servicios, en conexión directa con los barrios altos del Castillo. El PEPRÍ aprobado en 2000, realizó un análisis de diagnóstico de todas las edificaciones del Casco Histórico (941 fincas). En él se especifica que el 60% de las fincas fueron levantadas antes de 1900 y un 30% entre 1970 y 1990; la mitad de los edificios eran plurifamiliares cuando en origen lo eran un 30% (un 20% por tanto sufrió en esos veinte años cambios en su estructura interior o en su morfología), el 14% estaban abandonados y otro 25% estaba en riesgo de padecer ruina si no se actuaba con celeridad; el 8% de los inmuebles tenía cinco y más plantas de altura, existían 32 edificios muy distorsionadores y el 50% del total ya carecía de interés (Ayuntamiento de Lorca 1993-2000). El PEPRÍ hoy en tramitación carece lamentablemente de tan importante radiografía de diagnóstico, lo que va a dificultar una solvente posición de partida de cara a su recuperación integral sin perder sus valores singulares.

Los mecanismos que han generado la situación de insostenibilidad actual en buena parte del Casco Histórico de Lorca son múltiples y están concatenados. La crisis de la ciudad heredada hay que entenderla en sus dos vertientes: la pérdida de identidad con la desaparición de inmuebles monumentales generados por intensos y constantes procesos de sustitución; y el desplazamiento de sus habitantes a otras zonas de la ciudad más modernas y con mejores servicios e infraestructuras, lo que arrastró el cierre paulatino de muchos comercios tradicionales ante la falta de clientes, la clausura y rápida degradación de cientos de edificios antiguos que esperan la ruina o un futuro mejor y el traslado de servicios públicos a la periferia. Es decir, en los últimos cincuenta años, el Casco Histórico se ha visto seriamente lastimado en su demografía y vaciado en lo funcional. Esta situación se hace casi irreversible en muchos sectores de la parte alta, de tal forma que el escenario urbano, especialmente de noche, se convierte en una ciudad fantasmal. Las calles Selgas, Alfonso X el Sabio, Soler, Zapatería o Santa Victoria son un buen exponente de ello, cuando antaño fueron grandes ejes comerciales donde residían las familias más acomodadas. Únicamente la calle Cava, paralela a la muralla medieval, la Plaza de España, el entorno del barrio de Santiago y la avenida Lope Gisbert mantienen una estética unitaria desde el punto de vista arquitectónico y morfológico pues apenas se ha renovado su caserío, mayormente levantado entre los siglos XVII y XIX. Mientras tanto, en las áreas de transición más próximas al ensanche central ha predominado la construcción de edificios en altura que sustituyen a otros más antiguos, algunos tendentes al gigantismo y al mal gusto, incluso en la calle salón más emblemática de la ciudad, la Corredera (Figura 10), hoy destrozada cuando pudo ser una de las vías señeras del Levante español.



**Figura 9.** Edificios vaciados tras los seísmos de 2011.



**Figura 10.** La Corredera, calle señorial destrozada por el gigantismo y el mal gusto.

La retahíla de despropósitos en la renovación del caserío ha sido promovida tanto por la administración pública como por propietarios y promotores privados. Entre los primeros destaca la incapacidad para frenar la ruina en aquellos inmuebles de uso público o su sustitución por otros para realojar o cambiar funciones urbanas; mientras que entre los segundos, la ávida necesidad de generar ingresos y obtener rendimientos económicos



o simplemente mejorar las condiciones de habitabilidad, ha supuesto el derribo de inmuebles de interés monumental y su sustitución por otros de nueva planta con la liberación de espacio obtenida. El procedimiento más habitual (Álvarez y Roch, 1980), favorecido por el planeamiento y la beligerancia de la administración, parte cuando el pequeño propietario de un edificio catalogado vacío y sin actividad, activa todos los mecanismos necesarios (apertura de puertas y ventanas, rotura de cañerías, dejar grifos abiertos, humedecer la cimentación, no realizar tareas de conservación alguna, destrucción “accidental” del interior, etc.) para así provocar la declaración de ruina técnica (el límite práctico) y una posterior demolición. Una vez concedida la licencia para la demolición del inmueble, entran en juego otros agentes operadores. En tal circunstancia se vieron envueltos 22 edificios entre 1967 y 1979, algunos incluso con inquilinos en su interior. En muchas ocasiones la ruina parcial deriva en otra general, encontrándose en esta tesitura varias decenas de inmuebles con un futuro incierto. La situación es tan irreversible en algunas áreas que el interés por vivir en ellas es nulo, no existe demanda para la compra o alquiler de viviendas, apertura de despachos, oficinas o establecimientos comerciales, por lo que estas edificaciones se encuentran en un estado de indefinición que logrará que una vez derribadas por su mal estado, sus solares permanezcan vacantes *sine die*.

## 5. CONCLUSIONES: HACIA UNA NUEVA POLÍTICA URBANA E IMPULSO SOCIOECONÓMICO EN EL CASCO HISTÓRICO

Desde el punto de vista urbanístico no es fácil poner remedio a una situación que se arrastra desde hace décadas hasta perder el Casco Histórico de Lorca una parte importante de su identidad y quedar marginado del nuevo devenir de la ciudad, envejecido, deteriorado y con apenas actividad económica. No es fácil, pero es posible dado los recursos que posee y las potencialidades por desarrollar. Ha pasado demasiado tiempo sin que se actúe y la zona monumental va a la deriva sin unas directrices estratégicas factibles que contemplen la complejidad del espacio en aras de posibilitar una recuperación que se prevé lenta y costosa.

Es cierto que se han restaurado y puesto en valor muchos edificios, especialmente desde la implantación de la España autonómica, obteniéndose en algunos casos magníficos resultados. El Plan Director que se aprobó para la recuperación del patrimonio de Lorca tras los seísmos de 2011, tenía una dotación de 51 millones de euros, y contemplaba actuaciones en 75 edificios, incluyendo por primera vez muchos de propiedad privada (Ministerio de Educación, Cultura y Deporte, 2016). El resultado es muy satisfactorio, pues las labores de restauración desarrolladas en muchos templos hicieron redescubrir su riqueza histórico-artística primigenia. Pero no es suficiente. En este momento, estos edificios monumentales sobresalen en el espacio urbano, pero lo hacen de forma aislada a modos de hitos situados en un entorno cada vez menos favorable. Es imprescindible que propietarios e iniciativa privada adopten un papel protagonista en la recuperación de la zona monumental, pero para ello es preciso generar una demanda de viviendas que hoy no existe que anime a los lorquinos, especialmente los más jóvenes, a vivir de nuevo en su Casco Histórico, que debe quedar provisto de infraestructuras y servicios adaptados a las necesidades de la vida moderna, favoreciendo los procesos de gentrificación. Importante es potenciar su funcionalidad como centro administrativo y turístico (relanzar la marca «Lorca, Taller del Tiempo», mejorar la experiencia turística del visitante), cualificar su deteriorada imagen urbana, mejorar su conexión con el resto de la ciudad y hacerle partícipe de las nuevas sinergias que están apareciendo en Lorca como políticas activas de intraurbanización: campus universitario, ciudad digital, festivales y acontecimientos culturales, arte urbano, centros de estudios, nuevos espacios museísticos, palacio de exposiciones y congresos, etc. tal y como ha sucedido en otras ciudades españolas donde los procesos de regeneración y recualificación han sido exitosos (véase Pol Méndez, 1993).

El nuevo PEPR, que recoge la existencia de 11 inmuebles BIC y 246 edificios catalogados con diferentes grados de protección, 49 escudos nobiliarios y 24 espacios urbanos, pretende animar a la iniciativa privada a invertir en el Casco Histórico, quedando como un mero regulador urbanístico sin contemplar políticas de promoción económica ni de atracción demográfica. Se persigue animar a propietarios y promotores flexibilizando la normativa del PEPR anterior. Flexibilizar supone permitir actuaciones antes irrealizables en edificios catalogados, sobre todo en aquellos que tienen un menor grado de protección (la mayoría), algunos incluso del siglo XVIII: las actuaciones de “reestructuración” y “ampliación” contempladas implican cambios morfológicos importantes que pueden llevar al derribo de fachadas y muros exteriores así como el vaciado interior y la posibilidad de construir una planta más en ático, incrementándose el volumen construido.

Junto al hecho urbanístico, nuestro estudio ha evidenciado la inexistencia de unas políticas que secularmente han ignorado la situación sociodemográfica del Casco Histórico, que cristaliza un agravamiento del proceso de envejecimiento, paulatina pérdida poblacional y desplazamiento de la población joven, al igual que no han contemplado lo esencial que resulta la cadena población-vivienda-hogar para la recuperación, regeneración y reactivación demográfica y funcional de este espacio. Se tendría que propiciar la heterogeneidad en el tipo de hogares, con personas de distintos segmentos de edad que generaría una renovación y diversidad demográficas, así como el mercado del alquiler. En definitiva, todo ello nos incita a reflexionar sobre qué Casco Histórico deseamos y qué tipo de sociedad queremos para él (de acuerdo a su perfil demográfico, origen y vínculos de cohesión interna) y, en consecuencia, abordar qué tipo de planificación queremos para que se produzca un maridaje entre revitalización del paisaje urbano y su paisanaje que hasta ahora no ha existido. De todo ello depende que el Casco Histórico se integre en el resto de la ciudad o se desgaje de ella cada vez más. No se puede abordar el estado del Casco Histórico sin tener presentes las características y las necesidades de las personas que viven en él, porque sobre ellas recae, en la práctica, su recuperación.

En este sentido se podría plantear un debate profundo sobre el modelo de Casco Histórico que se quiere para Lorca: o se opta por un Casco Histórico con un horizonte a medio y largo plazo que preserve los valores que todavía conserva, aunque supone una mayor inversión y más dependencia de las ayudas públicas; o se opta por un centro monumental más moderno donde predominen los edificios de nueva planta en los que proliferen los falsos históricos y los pastiches cual plató de cine, pero de ejecución más cortoplacista y de menor coste económico. Lo que está claro es que es urgente que se empiece a actuar en la zona monumental de Lorca, pudiéndose comenzar con experiencias piloto en colaboración entre los agentes implicados (propietarios, promotores, constructores, empresarios, administraciones públicas) en las zonas más degradadas de la ciudad con la recuperación de fincas y manzanas completas cuya experiencia pudiera ser progresivamente extrapolable al resto del Casco Histórico si el resultado es positivo. La fórmula del éxito está todavía por descubrirse y con ella buena parte del futuro de toda una ciudad.

## 6. BIBLIOGRAFÍA

- Álvarez Mora, A. y Roch, F. (1980): Los centros urbanos, Madrid, Nuestra Cultura, Madrid.
- Buzar, S., Ogden, P. E., y Hall, R. (2005): 'Households matter: the quiet demography of urban transformation', *Progress in Human Geography*, 29(4), 413-436.
- Excmo. Ayuntamiento de Lorca (1993-2000): Plan Especial de Protección y Rehabilitación Integral del Conjunto Histórico Artístico de Lorca (PEPRI), 6 vols.
- Excmo. Ayuntamiento de Lorca (2017): Plan Especial de Protección y Rehabilitación Integral del Conjunto Histórico Artístico de la ciudad de Lorca (PEPRICH) (avance), San Juan Arquitectura, varios vols.
- Martínez Lucas, V. M. y Romera Franco, J.D. (2004): 'La inmigración ecuatoriana en la Región de Murcia. El caso singular de Lorca', *Papeles de Geografía*, 40, Murcia, 111-132.
- Ministerio de Educación, Cultura y Deporte (2016): La recuperación del patrimonio cultural de Lorca. Madrid, Secretaría General Técnica.
- Romera Franco, J.D. (2016): 'Lorca: La crisis del espacio urbano y sus recursos patrimoniales', Lorca, ciudad histórica del Mediterráneo (*I Workshop, Lorca: Patrimonio, turismo y territorio*), Univ. de Murcia, 21-71.
- Pol Méndez, F. (1993): 'La recuperación de los centros históricos en España', *Jornadas de estudio Recuperación de los centros históricos*, 109-150.
- Troitiño Vinuesa, M.A. (2002): El patrimonio arquitectónico y urbanístico como recurso turístico, *La función social del patrimonio histórico: el turismo cultural*, Universidad de Castilla La Mancha, Cuenca, 9-32.
- Zárate, A. (1996): 'La recuperación de la ciudad histórica: entre la utopía y la realidad', *II Jornadas de Geografía Urbana*, 35-63.