

Incertidumbres en las intervenciones en el patrimonio edificado. Conflictos permanentes

Víctor Manuel Cabrera García
Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

RESUMEN

Actualmente existe un extenso número de edificios que hemos heredado de sociedades anteriores a la nuestra y que han quedado en desuso debido principalmente a los cambios sociales y del modelo económico de nuestra sociedad respecto a las anteriores, lo que ha supuesto en numerosas ocasiones la obsolescencia de los edificios heredados y el abandono de estos, facilitando la aparición de la ruina funcional y por consiguiente su desaparición. Es necesario convertir el patrimonio edificado en un recurso activo ya que abandonado, inactivo o en ruinas no sirve de nada. La sociedad actual debe de encontrar un equilibrio entre el aprovechamiento social y el económico de los edificios históricos para legarlos con garantías de conservación para el disfrute de las generaciones futuras.

PALABRAS CLAVE

Patrimonio arquitectónico; restaurar; rehabilitar; revitalizar; conservar.

Uncertainties in the interventions in the built heritage. Permanent conflicts

ABSTRACT

Currently there is an extensive number of buildings that we have inherited from societies before our own and that have been left in disuse due mainly to social changes and the economic model of our society compared to previous ones, which has led to obsolescence on numerous occasions of the inherited buildings and the abandonment of them, facilitating the appearance of the functional ruin and consequently their disappearance. It is necessary to convert the built heritage in an active resource because abandoned, inactive or in ruins does not help. Today's society must find a balance between the social and economic use of the historic buildings to bequeath them with conservation guarantees for the enjoyment of future generations.

KEYWORDS

Architectural heritage; restore; rehabilitate; revitalize; conserve

1. Introducción

Los edificios históricos nos revelan una parte de la memoria histórica de las sociedades que los construyeron y más concretamente dentro del casco histórico que hoy día conocemos como centro de una ciudad. Algunos de estos inmuebles han ido transformándose a lo largo de los años y han adquirido nuevas cualidades, usos y aspectos que los propietarios han ido modificando de acuerdo a sus necesidades, ya sean comerciales, de servicios o de viviendas. En otros casos el crecimiento de las ciudades ha originado que un gran número de edificios históricos hayan sido abandonados y se propicie la promoción de nuevas viviendas o nuevos edificios para satisfacer necesidades de confort o generar nuevos recursos económicos. La falta de mantenimiento de los inmuebles deprecia su valor y propicia el abandono por parte de los propietarios y la pérdida de interés de la sociedad en general.

El legado urbano y arquitectónico que construyeron nuestros antepasados debe ser considerado y asumido por la sociedad actual, que tiene la obligación de su puesta en valor y conservación para las futuras generaciones. La convivencia de la sociedad actual en contextos patrimoniales constituye un reto creativo, tanto del diseño urbano como arquitectónico para armonizar lo antiguo con lo nuevo.

Los edificios históricos que permanecen son los que se reinventaron una y otra vez, incorporando incluso transformaciones estilísticas, siguiendo los requerimientos propios de la sociedad de cada época. Las sociedades anteriores al siglo XIX no apreciaban, tal y como hacemos hoy, los valores históricos de los edificios porque primaba fundamentalmente su funcionalidad. Las intervenciones en los edificios han sido una constante a lo largo de la historia, en numerosas ocasiones fueron incluso reutilizados con el objeto de adaptarlos a una nueva situación, a una nueva demanda requerida por la sociedad de su momento. Existen magníficos ejemplos de cómo se ha compatibilizado el empleo de lenguajes arquitectónicos de distintas épocas que han cohabitado en los edificios, generando un valor añadido al patrimonio arquitectónico. El uso permanente en los edificios junto con las tareas de mantenimiento en los mismos, realizadas por las sociedades anteriores a la nuestra, frenó la erosión de los materiales ante los agen-

tes climatológicos y por ende, el envejecimiento prematuro de los mismos. Esta situación ha dado lugar a que hayamos heredado una ingente cantidad de patrimonio edificado.

Es a finales del siglo XVIII y sobre todo durante el XIX cuando se toma conciencia real de las teorías de las intervenciones en el patrimonio y concretamente referido a la naturaleza especial de los edificios sobre los que se intervienen, ya que es un acto mucho más complejo y profundo que una simple reutilización, a la que se había orientado hasta este periodo con una visión casi exclusivamente práctica. La intervención en el patrimonio edificado en este periodo gira en torno a dos tendencias opuestas: por un lado la consideración de lo artístico y del estilo y por otro la del valor de antigüedad. Ambas tendencias quedan representadas en el siglo XIX en las figuras de Eugene-Emmanuel Viollet le Duc (1814-1879) y de John Ruskin (1819- 1900).

La postura de Viollet le Duc radica en el hecho de que los edificios únicamente podían estar vivos si se les daba uso, de manera que las generaciones posteriores pudiesen disfrutar de la presencia de estos y no favorecer su destrucción por el abandono: "Restaurar un edificio no es mantener, reparar o rehacer, es restablecer el estado completo que tal vez no ha existido en su momento".¹

Esta teoría estableció lo que se dio a conocer como restauración estilística, en la que los edificios debían de acercarse al estilo de la época de construcción. Las intervenciones a realizar en ellos no debían distinguir entre la parte histórica y la parte restaurada, de tal manera que los elementos deteriorados serían sustituidos por otros de buena calidad para resistir el paso del tiempo. El conocimiento de la historia, de los edificios, de sus técnicas constructivas; la preocupación por la durabilidad de las intervenciones así como por los usos a los que se destinaban se consideran los aspectos positivos de esta tendencia. Sin embargo, la destrucción de los elementos construidos de otras épocas y realizados en épocas posteriores a la construcción inicial, así como la directriz de que las intervenciones no se deben de notar permitiendo no apreciar la estratificación histórica, son los

¹ VIOLLET LE DUC, Eugene-Emmanuel, *Dictionnaire raisonné de l'architecture française* du XIe siècle, Volume 7, 1869. <https://archive.org/details/dictionnairerais07violuoft/page/n8/mode/1up?view=theater>

aspectos negativos de los postulados realizados por Eugene-Emmanuel Viollet le Duc.

Hoy en día, en algunos casos, se sigue practicando esta forma de intervención en los edificios históricos a pesar de que la Ley de Patrimonio Histórico Español de 1985 lo prohíba. En la figura 1 se muestra una intervención que se realizó en el año 2005 de ampliación de una vivienda unifamiliar rural en uso según los criterios de Viollet le Duc. La ampliación de la citada vivienda (volumen de la izquierda de color blanco con cubierta a cuatro aguas) es el resultado de una imitación del volumen inicial existente (volumen de la derecha de color blanco con cubierta a cuatro aguas y con chimenea).

La postura de John Ruskin representa la conciencia romántica, moralista y literaria, defendiendo la autenticidad histórica, en contraposición a la teoría de restauración en estilo promovida por Viollet le Duc. Para Ruskin, la vida de un edificio es como la del ser humano: nace, vive y muere. Restaurar un monumento es destruirlo, es crear falsas copias e imitaciones, admitiendo como única operación la conservación para evitar la ruina:

“Los antiguos edificios no son nuestros. Pertenecen en parte a los que los construyeron, y en parte a las generaciones que vendrán. Los muertos aún tienen algún derecho sobre ellos: aquello por lo que trabajaron... nosotros no tenemos derecho a destruirlo. Tenemos libertad de derribar lo que nosotros mismos hemos construido. Pero aquello por lo que otros hombres entregaron su fuerza, su salud y su vida, su derecho sobre ello, no acaba con la muerte”.²

Ese respeto por la verdad y amor por quienes legaron los edificios del pasado, le llevó a defender con vehemencia no tocar los edificios, ya que en realidad su pertenencia, es de quienes lo construyeron, y de las generaciones posteriores, de manera que su conservación, era una obligación moral para quienes convivían con ellos. No había una verdadera metodología en sus ideas conservacionistas, era más una filosofía de conservación de trasfondo moral cuasi religioso, no daba pautas y métodos de restauración como harán posteriormente especialistas en la materia, la concepción ruskiniana es contemplativa, de ayuda al enfermo en su manteni-



Figura 1. Ampliación de vivienda unifamiliar. Villa de Mazo, La Palma. Islas Canarias. Fotografía: Víctor Manuel Cabrera García

² RUSKIN, John, “Las siete lámparas de la arquitectura”, Editorial Alta Fulla, 2000

miento y llegando al extremo de conceder a la ruina como ente que nace, se desarrolla y muere, su conservación desde un espíritu poético, ya que la ruina es la transformación natural del edificio y nada puede frenarlo de golpe, aunque sí proporcionar herramientas que procuren que éste trance sea el menos traumático para el edificio sabiendo que este es su final natural o por lo menos es lo que debemos procurar a la construcción, un final digno sin imposturas³.

Existe una tercera teoría cuyo autor es Camillo Boito (1836-1914) que trata de conciliar las dos teorías opuestas que mantienen tanto Viollet le Duc como John Ruskin. Sin llegar al extremo de no poder tocar nada, porque en ese caso nos quedaríamos sin nada, y sin llegar a inventar o “restaurar más de lo debido”, ataca la idea de reconstrucción pero defiende la restauración, y sobre todo, la simple consolidación del edificio. Propone la actuación mínima y declara imprudentes los derribos de las partes más modernas en tanto en cuanto son fruto de un momento histórico, e insiste en que, si resultan indispensables las adiciones nuevas, estas deben quedar claramente reconocibles como tales. Fija su criterio de intervención en los edificios históricos en ocho puntos básicos tendentes todos ellos a la manifestación de un principio de honradez y respeto por lo auténtico, cuando es ineludible: diferencia de estilo entre lo nuevo y lo viejo; diferencia de materiales en las fábricas; supresión de molduras y de decoración; exposición con los elementos trastocados, junto al monumento; oncesión de la fecha de la actuación o de un signo convencional en una parte nueva; epígrafe descriptivo fijado al monumento; descripción y fotografías de las diversas fases de los trabajos, depositadas en el monumento o en un lugar público próximo, sustituible por la publicación; notoriedad de las acciones realizadas.

Los términos de identidad, tradición e historia inherentes al patrimonio arquitectónico delimitan un territorio el cual tiene sentido por los usos a los que se destinan. La mayoría de los documentos que se ocupan de la protección del patrimonio hacen hincapié en los aspectos conservacionistas y sus valedores son los profesionales del pasado (restauradores, arqueólogos

e historiadores). Sin embargo, existen otros profesionales que empiezan a preguntarse la posibilidad de cambiar de usos y/o remodelar los edificios históricos introduciendo otros conceptos como es el de la sostenibilidad y sustentabilidad a partir del desarrollo económico y urbano que se origina a través del denominado “turismo cultural”.

Otra alternativa es la que se ha desarrollado en varias ciudades donde han surgido numerosas iniciativas enfocadas a dar una segunda vida a determinados edificios en desuso, que han pasado de ser antiguas fábricas, aparcamientos, palacios, caballerizas, naves industriales, invernaderos, almacenes, mercados e incluso iglesias; a convertirse en locales para el comercio, restaurantes, espacios de moda, etc. En la mayoría de los casos estos edificios conservan su estructura y su estética original pero han sido transformados de forma creativa y actual para darles un uso completamente diferente para el que fueron diseñados en su origen. En estas circunstancias surgen varios interrogantes ¿cuál debe de ser la elección que debemos tomar como sociedad?, ¿atender al progreso o a la memoria?

A lo largo de la historia de las ciudades se han modificado los usos de algunos de sus edificios para adaptarlos a las necesidades de la sociedad y han sido transformados en espacios que no se corresponden con la idea inicial para los cuales fueron construidos. Los edificios tienen un ciclo de vida que los limita por la durabilidad de sus materiales de construcción, cuestión que a veces resulta una carga económica muy pesada para los propietarios y optan, o bien por venderlos a un precio razonable para ellos o bien por abandonarlos. La falta de recursos económicos en las tareas de mantenimiento favorece la aparición de la denominada “ruina funcional” y por consiguiente la pérdida de sus “valores patrimoniales” y de una parte sustancial de la memoria histórica.

Si aceptamos el hecho de que el patrimonio arquitectónico es un recurso en sí mismo debemos plantear un equilibrio entre los nuevos usos que podríamos incorporar en los edificios y cuáles deben de ser los criterios para su conservación, es decir, realizando una explotación sostenible de los mismos para garantizar su preservación en el tiempo. Para poder salvaguardar los recursos y transmitirlos a las generaciones futuras hace falta en el presente ponerlos en valor como fuente de riqueza y de

³ MONTIEL ALVAREZ, Teresa “John Ruskin vs Viollet le Duc. Conservación vs Restauración”. *ArtyHum. Revista digital de Artes y Humanidades*, Volumen 3, 2014, pp. 151-160.



Figura 2. Vivienda unifamiliar abandonada. Villa de Mazo. La Palma. Islas Canarias. Fotografía: Víctor Manuel Cabrera García

bienestar. Es imprescindible por ello convertir el patrimonio arquitectónico en un recurso activo y lograr que desempeñe un papel en la sociedad actual como origen de beneficio e inspiración, ya que abandonado, inactivo o en ruinas no sirve de nada. La transformación del sector agrícola como consecuencia de los procesos de mecanización de las tareas del campo así como la facilidad de transporte de sus productos, ha ocasionado que en los entornos rurales se hayan abandonado una gran cantidad de edificios. Sin embargo, desde hace ya algún tiempo, se está produciendo mediante el denominado turismo rural la reutilización de algunos de estos edificios abandonados adaptándolos a las nuevas exigencias de habitabilidad, accesibilidad y salubridad.

En numerosas ocasiones se ha debatido en congresos y jornadas dedicadas al patrimonio la posibilidad de dotar a los edificios históricos de usos contemporáneos entendiendo que los edificios sin utilidad están abocados a su desaparición por el abandono de estos. Actualmente existe un extenso número de inmuebles de la arquitectura tradicional que han quedado en desuso debido a cambios sociales y del modelo económico que genera la obsolescencia de los edificios heredados, favoreciendo la falta de mantenimiento en los mismos, produciéndose la degradación de los materiales constructivos y por consiguiente su ruina y su desaparición. En este sentido cabe preguntarse ¿qué podemos hacer con los edificios patrimoniales que

actualmente están sin uso e incluso protegidos por la administración?, ¿hay que dejarlos como están, aunque estén abandonados o en ruinas?, ¿existen alternativas para su revitalización? Las respuestas a estas preguntas pueden ser diversas así como las posturas que tiene nuestra sociedad respecto a qué hacer y qué no con el patrimonio arquitectónico. La legislación patrimonial pone de manifiesto la necesidad de la conservación de los edificios de épocas anteriores a la nuestra desde el punto de vista del carácter monumental, independientemente de si son catedrales, castillos, murallas, puentes, acueductos, edificios con uso residencial, artesanal, comercial, etc.

Las intervenciones de cambio de uso constituyen una estrategia contrastada para conseguir el mantenimiento y la salvaguarda de este patrimonio cada vez más extenso. El carácter de dichas intervenciones es muy diverso, dependiendo de cada situación y de la consideración concreta de cada edificio como bien patrimonial, la adopción de las decisiones fundamentales referentes al nuevo uso, los elementos o visiones espaciales a conservar, las técnicas constructivas a aplicar o los elementos susceptibles de supresión. Su catalogación y grado de protección constituyen, evidentemente, el marco inicial de referencia para pautar el proyecto de intervención.⁴

⁴ CORNADO BARDÓN, Cossima, *Nuevos usos para el patrimonio difuso*, 2008, Mérida, pp. 7-12.



Figura 3. Vivienda unifamiliar abandonada y en ruina. Villa de Mazo. La Palma. Islas Canarias. Fotografía: Víctor Manuel Cabrera García

Los edificios históricos, construidos por las sociedades de su momento y que han sobrevivido hasta nuestros días, son aquellos que se reutilizaron una y otra vez. El patrimonio arquitectónico tiene un valor intrínseco en sí mismo e incalculable, jugando un papel de transmisor de la memoria histórica de las sociedades anteriores a la nuestra. En cualquier caso, la visión del patrimonio edificado como un ente vivo⁵ tiene las siguientes características: no consiste en una unidad consagrada que cree separaciones y exclusiones, sino al contrario, muestra la diversidad y la hibridación permanente que permita enriquecer nuestra visión de nosotros mismos, de nuestros desafíos y nuestras oportunidades; no se limita a fijar un recuerdo transmitido definitivamente de una sola vez, sino que recoge las experiencias que puedan enriquecerlo o relativizarlo; no busca congelar un período o un espacio temporal, sino que acepta multitud de referencias inscritas en ciclos temporales heterogéneos de distintas duraciones.

Tratar de encontrar un equilibrio entre el aprovechamiento de lo construido y la incorporación de las nuevas prestaciones, mejorando la edificación histórica y compatibilizando tradi-

ción e innovación, requiere un marco normativo específico para los edificios existentes que plantee la adaptación a su propia realidad y a sus potencialidades, actuando de manera integradora en lo estructural, constructivo, ambiental y económico. Estas medidas han de estar orientadas a la mejora de la calidad de vida y la revalorización del patrimonio arquitectónico cada vez más deteriorado y abandonado. Las diversas actuaciones deben plantearse caso a caso, según las directrices de una “Restauración Crítica”, procurando intervenir de manera eficaz para garantizar la integridad en los edificios históricos.

Cuando, por ejemplo, un sector de la sociedad desea poner en valor un edificio histórico mediante un cambio de uso para una nueva actividad, se encuentra con una serie de conflictos difíciles de resolver. Las intervenciones a realizar deben de respetar tanto las directrices de las normativas de carácter patrimonial, como el cumplimiento de los parámetros de seguridad para las personas: habitabilidad, accesibilidad, seguridad contra incendios, seguridad estructural y salubridad establecidos en la Ley de Ordenación de la Edificación (R.D. 38/1999, de 5 de noviembre) y el Código Técnico de la Edificación (R.D. 314/2006, de 17 de marzo).

Las diversas interpretaciones que se generan de los agentes implicados en el proceso de la puesta en valor de los edificios históricos en

⁵ GREFFE, Xavier, “La economía política del patrimonio cultural en el tiempo del desarrollo sostenible”. *Revista en investigación en Cultura y Desarrollo*, 2012.

España, como son por ejemplo, los técnicos que realizan un proyecto de restauración y/o de rehabilitación atendiendo a las necesidades de la propiedad de los edificios, así como las diversas interpretaciones que realiza el personal técnico y jurídico de las administraciones públicas competentes para dar viabilidad al mencionado proceso de revitalización generan, en ocasiones, confusión. La aparición de los conflictos radica en el hecho de que los edificios históricos que se desean reutilizar en la actualidad deben de cumplir con los parámetros de carácter patrimonial (LPHE'85, PGOU, catálogos arquitectónicos, etc.), que por lo general no son del todo específicos desde el punto de vista instrumental y favorecen diversidad de interpretaciones sobre lo que se puede y lo que no se puede hacer con estos edificios.

Por lo tanto, se hace del todo necesario disponer de un marco normativo específico para el patrimonio que nos permita eliminar las incertidumbres que se vienen produciendo por las diversas interpretaciones que se hacen del marco legislativo actual.

2. Revitalizar para conservar

Los edificios históricos se construyeron en su momento para fines concretos, albergando usos que la sociedad necesitaba. Por lo tanto, el dilema de actualizar con usos alternativos que sean compatibles con las demandas de la sociedad actual y con los propios edificios conllevaría intervenir en los mismos, siendo del todo necesario un proyecto técnico riguroso de rehabilitación y/o restauración que permita la revitalización de estos con garantías.

La problemática de la restauración arquitectónica discurre, una vez definido el sujeto de actuación, a través del desarrollo de todos los elementos fundacionales de cualquier disciplina: la aplicación de las metodologías más adecuadas tanto para el conocimiento del monumento en sus distintos valores como de sus patologías, el control de las técnicas tradicionales y el manejo oportuno de las nuevas tecnologías y la naturaleza del proyecto de restauración, tanto en la adopción de los criterios, como en la resolución del uso socio-cultural y funcional del edificio.⁶

Las intervenciones en el patrimonio edificado deben de registrarse por las siguientes legislaciones:

2.1. La legislación patrimonial

La Carta de Atenas de 1931 reconoce la imposibilidad de legislar de forma general para todos los monumentos ya que cada caso requiere una solución específica, si bien aconseja “abandonar las restituciones integrales y evitar sus riesgos mediante la institución de obras de mantenimiento regular y permanente, aptos para asegurar la conservación de los edificios”. Se recomendaba asimismo la integración de los monumentos y edificios patrimoniales en el tejido urbano de nueva construcción.

La Carta de Venecia de 1964 trató de forma más concreta la intervención en edificios históricos y monumentos aunque sigue siendo bastante imprecisa. Este documento fomenta la conservación preventiva de los edificios históricos en primer lugar, marcando las obras de restauración como medida excepcional cuyo límite se encontraría en el momento en que empezara la hipótesis cuando fuera precisa por motivos técnicos o estéticos y la intervención llevara la “marca de nuestro tiempo”. Sigue sin detallar no obstante para qué fin servirían las intervenciones más allá de evitar que un edificio entre en ruinas y colapse.

En la Declaración de Ámsterdam de 1975 se especifica que la arquitectura contemporánea “deberá atender al marco existente respetando las proporciones, la forma y disposición de los volúmenes así como los materiales tradicionales” enfocándose en los aspectos más visuales de las intervenciones.

La Ley de Patrimonio Histórico Español de 1985 redefine el Patrimonio Histórico y amplía considerablemente su extensión quedando comprendidos en ella: los bienes muebles e inmuebles; el patrimonio arqueológico y etnográfico; los museos, archivos y bibliotecas de titularidad estatal; así como el patrimonio documental y bibliográfico sin limitaciones derivadas de su propiedad, uso, antigüedad o valor económico. El patrimonio Histórico Español es el principal testigo de la contribución histórica de los españoles a la civilización universal y de su capacidad creativa contemporánea. Proteger y enriquecer los bienes que lo integran

⁶ RIVERA BLANCO, Javier, “Nuevas tendencias de la restauración monumental. De la Carta de Venecia a la Carta de Cracovia”, *Revista de Soria*, 2005, pp. 35-52.

son obligaciones fundamentales que vinculan a todos los poderes públicos.

La Carta de Cracovia de 2000 expone cuales son los principios para la conservación y restauración del patrimonio construido. El patrimonio arquitectónico, urbano y paisajístico, así como los elementos que lo componen, son el resultado de una identificación con varios momentos asociados a la historia y a sus contextos socioculturales, siendo la conservación de este patrimonio su objetivo y que puede ser realizada mediante diferentes tipos de intervenciones como son el control medioambiental, mantenimiento, reparación, restauración, renovación y rehabilitación. Cualquier intervención implica tomar decisiones, asumir responsabilidades relacionadas con el patrimonio entero y también con aquellas partes que no tienen un significado específico hoy pero que podrían tenerlo en el futuro. En dicho documento se especifica que el mantenimiento y la reparación son una parte fundamental del proceso de conservación del patrimonio y que estas acciones tienen que ser organizadas con una investigación sistemática, inspección, control, seguimiento y pruebas.

Hay que informar, prever el posible deterioro y tomar las adecuadas medidas preventivas. La conservación del patrimonio edificado será llevada a cabo por un instrumento denominado "proyecto de restauración", que incluye la estrategia para su conservación a largo plazo. Este documento debería basarse en una gama de opciones técnicas apropiadas y organizadas en un proceso cognitivo que integre la recogida de información y el conocimiento profundo del edificio y/o del emplazamiento. Este proceso incluye el estudio estructural, análisis gráficos y de magnitudes y la identificación del significado histórico, artístico y sociocultural. En el proyecto de restauración deben participar todas las disciplinas pertinentes y la coordinación deberá ser llevada a cabo por una persona cualificada y bien formada en la conservación y restauración. Debe evitarse la reconstrucción en "el estilo del edificio" de partes enteras del mismo. La reconstrucción de partes muy limitadas con un significado arquitectónico puede ser excepcionalmente aceptada a condición de que esta se base en una documentación precisa e indiscutible. Si se necesita para el adecuado uso del edificio, la incorporación de partes espaciales y funcionales más extensas debe reflejarse en ellas el lenguaje de la arquitectura actual. La reconstrucción de un edificio en su totali-

dad destruido por un conflicto armado o por desastres naturales es solo aceptable si existen motivos sociales o culturales excepcionales que están relacionados con la identidad de la comunidad entera.

En relación a la gestión del patrimonio cultural y concretamente en la relación a la compatibilización entre patrimonio y progreso, la UNESCO aclara lo siguiente: "Lo que deberá hacerse, probablemente, es combinar los dos enfoques que no se excluyen entre sí; por una parte, reafirmar el valor cultural del patrimonio haciendo más explícita su contribución al bienestar y la felicidad de la sociedad, y por la otra estudiar las condiciones que permitirían que el patrimonio aportase una potente contribución a la sostenibilidad ambiental, social y económica y ocupara el lugar prioritario que le corresponde en los programas de desarrollo mundiales y nacionales".⁷

2.2. *Ley de Ordenación de la Edificación (L.O.E)*

El objetivo principal de la LEY 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación es la de regular el proceso de la edificación actualizando y completando la configuración legal de los agentes que intervienen en el mismo, fijando sus obligaciones para así establecer las responsabilidades y cubrir las garantías a los usuarios en base a una definición de los requisitos básicos que deben satisfacer los edificios. Para ello se define técnicamente el concepto jurídico de la edificación y los principios esenciales que han de presidir esta actividad y se delimita el ámbito de la Ley, precisando aquellas obras tanto de nueva construcción como en edificios existentes a las que debe aplicarse.

La sociedad demanda cada vez más calidad en los edificios y ello incide tanto en la seguridad estructural y la protección contra incendios como en otros aspectos vinculados al bienestar de las personas como la protección contra el ruido, el aislamiento térmico o la accesibilidad para personas con movilidad reducida. En todo caso, el proceso de la edificación por su directa incidencia en la configuración de los espacios implica siempre un compromiso de funcionalidad, economía, armonía y equilibrio medioam-

⁷ UNESCO, ICCROM, ICOMOS, UICN, *Gestión del Patrimonio Mundial Cultural*, París, 2014.

biental de evidente relevancia desde el punto de vista del interés general. Así se contempla en la Directiva 85/384/C.E.E de la Unión Europea cuando declara que «la creación arquitectónica, la calidad de las construcciones, su inserción armoniosa en el entorno, el respeto de los paisajes naturales y urbanos así como del patrimonio colectivo y privado revisten un interés público».

Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley y requerirán de un proyecto según lo establecido en el artículo 4 las siguientes obras:

- Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan de forma eventual o permanente carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

2.3. Código Técnico de la Edificación (C.T.E).

La aparición en España del C.T.E condiciona fuertemente las intervenciones en los edificios patrimoniales, haciéndose preciso una documentación complementaria que facilite la interpretación y las pautas necesarias para hacer operativas los diversos tipos de actuación que requieren dichos edificios. Las recomendaciones para el análisis, conservación y restauración estructural del patrimonio arquitectónico elaborado por el ICOMOS, con amplio reconocimiento a nivel mundial, constituye una excelente referencia para este cometido.

El C.T.E (RD 314/2006 del 17 de marzo) es un instrumento normativo que fija las exigencias básicas de calidad de los edificios y sus instalaciones para dar cumplimiento a los requisitos básicos de las obras de edificación relativas a seguridad y habitabilidad para los ocupantes establecidos en la Ley de Ordenación de la Edificación (L.O.E) referente a:

- Las exigencias básicas deben cumplirse en el proyecto, la construcción, el mantenimiento y la conservación de los edificios y sus instalaciones.
- Los requisitos básicos relativos a la funcionalidad y los aspectos funcionales de los elementos constructivos se regirán por su normativa específica.
- Las características de las instalaciones se siguen rigiendo por las disposiciones reglamentarias correspondientes del Ministerio de Industria.

El ámbito de aplicación del C.T.E se establece que respecto a los edificios existentes se consideren:

- Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en edificios existentes, siempre y cuando dichas obras sean compatibles con la naturaleza de la intervención y con el grado de protección que puedan tener los edificios afectados.
- Obras de rehabilitación:
 - De adecuación estructural.
 - De adecuación funcional.
 - Mejora de las condiciones de accesibilidad.
- Cambio del uso característico en edificios existentes.

Conviene aclarar que las obras de restauración son aquéllas que tienen por objeto reparar una construcción conservando su estética respetando su valor histórico y manteniendo su funcionalidad. En cambio las obras de rehabilitación son aquéllas que tienen por objeto reparar una construcción conservando su estética respetando su valor histórico y dotándola de una nueva funcionalidad que sea compatible con los elementos y valores originales del inmueble.

Será exigible la adecuación al C.T.E cuando las intervenciones tengan como finalidad la variación esencial en las fachadas, en las volumetrías o los conjuntos de los sistemas estructurales con la finalidad de proporcionar las condiciones de seguridad constructiva así como las adecuaciones funcionales a realizar para conseguir mejoras en las condiciones de



Figura 4. Vivienda abandonada y en ruina. Villa de Mazo. La Palma. Islas Canarias Fotografía: Víctor Manuel Cabrera García

habitabilidad y la supresión de barreras arquitectónicas facilitando la accesibilidad.

Los edificios históricos catalogados o protegidos una vez restaurados, rehabilitados o revitalizados deben cumplir con las exigencias para satisfacer en el mayor grado posible los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad establecidos por la L.O.E. Cuando la aplicación de los Documentos Básicos del C.T.E de las obras en los edificios protegidos sea incompatible con su grado de protección se podrán aplicar aquellas soluciones alternativas que permitan la mayor adecuación posible desde los puntos de vista técnico y económico para salvaguardar las condiciones de seguridad para los ocupantes. En cualquier caso las medidas alternativas las debe de proponer “el proyectista o el director de obra” bajo su responsabilidad y previa conformidad del promotor, siempre que se justifiquen documentalmente que las intervenciones a realizar en los edificios históricos cumplan con las exigencias básicas del C.T.E en cuanto a las soluciones alternativas y que permitan la mayor adecuación a la legislación.

Deberán carecer de:

- Incompatibilidades de carácter económico: Ruina económica, cuando la intervención de adecuación tenga un coste superior al 50% del valor actual de la edificación deduciendo el suelo. Algunas legislaciones

autonómicas han sustituido el concepto de valor actual (aquel corregido por los factores de antigüedad y estado de conservación) por el valor de reposición limitando así las opciones de declaración de ruina.

- Incompatibilidades de carácter técnico: Daños que no pueden ser reparados por medios técnicamente normales. Algunas de las legislaciones autonómicas han suprimido el supuesto de la ruina técnica (cuando la edificación presenta un agotamiento generalizado de los elementos estructurales o fundamentales)

Las intervenciones en edificios históricos pueden ser diversas destacando las siguientes:

- Obras de reparación: Las necesarias para enmendar un menoscabo producido en un bien inmueble por causas fortuitas o accidentales.
- Obras de mantenimiento: Tendrán el mismo carácter que las de conservación debido al natural uso de los edificios.
- Obras de restauración: Aquéllas que tienen por objeto reparar una construcción conservando su estética, respetando su valor histórico y manteniendo su funcionalidad.
- Obras de rehabilitación: Aquéllas que tienen por objeto reparar una construcción conser-

vando su estética respetando su valor histórico y dotándola de una nueva funcionalidad que sea compatible con los elementos y valores originales del inmueble. También la remodelación de un edificio protegido con viviendas que tenga por objeto modificar la superficie destinada a vivienda o modificar el número de éstas o la remodelación de un edificio protegido sin viviendas que tenga por finalidad crearlas.

Los diferentes tipos de obras descritas anteriormente tienen por objeto realizar actuaciones tendentes a lograr alguno de los siguientes resultados:

a) La adecuación estructural, considerando como tal las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.

b) La adecuación funcional, entendiéndolo como tal la realización de las obras que proporcionen al edificio mejores condiciones respecto de los requisitos básicos a los que se refiere este C.T.E. Se consideran en todo caso las obras para la adecuación funcional de los edificios las actuaciones que tengan por finalidad la supresión de barreras y la promoción de la accesibilidad de conformidad con la normativa vigente.

Se entenderá que una obra es de rehabilitación integral cuando tenga por objeto actuaciones tendentes a todos los fines descritos en el apartado anterior. El proyectista deberá indicar en la memoria del proyecto en cuál o cuáles de los supuestos citados se pueden inscribir las obras proyectadas y si éstas incluyen o no actuaciones en la estructura preexistente entendiéndose, en caso negativo que las obras no implican el riesgo de daño citado en el artículo 17.1.a) de la L.O.E.

Respecto a los cambios de uso característico en los edificios históricos se tendrá que realizar un estudio específico del riesgo asociado a la nueva actividad basándose en los factores y criterios de evaluación de riesgo siguientes:

- Las actividades previstas que los usuarios realicen.
- Las características de los usuarios.
- El número de personas que habitualmente los ocupan, visitan, usan o trabajan en ellos.
- La vulnerabilidad o la necesidad de una especial protección por motivos de edad como niños o ancianos, por una discapacidad física, sensorial o psíquica u otras

que puedan afectar su capacidad de tomar decisiones, salir del edificio sin ayuda de otros o tolerar situaciones adversas.

- La familiaridad con el edificio y sus medios de evacuación.
- El tiempo y período de uso habitual.
- El riesgo admisible en situaciones extraordinarias.
- El nivel de protección del edificio.

3. Conclusiones

El legado arquitectónico de nuestros antecesores debe de ser valorado y conservado por la sociedad actual para transmitirlo a las generaciones futuras. Los edificios históricos que han sobrevivido hasta nuestros días son los que se reinventaron una y otra vez incorporando incluso transformaciones estilísticas. Los usos establecidos en los edificios históricos así como las tareas de mantenimiento realizados por las sociedades anteriores a la nuestra frenó el envejecimiento prematuro de los mismos y por consiguiente ha permitido que hayamos heredado una cantidad enorme de ese patrimonio arquitectónico.

Actualmente existe un extenso número de edificios históricos que han quedado sin uso debido a cambios sociales y a cambios del modelo económico sobre todo en el ámbito rural. Esta situación genera la obsolescencia de los edificios heredados por lo que no se realizan tareas de mantenimiento en los mismos y por consiguiente entran en ruina y desaparecen, debiendo saber que una vez que desaparezcan ya no son recuperables. Por lo tanto, para poder legar con garantías el patrimonio edificado a las generaciones futuras hace falta en el presente ponerlos en valor como fuente de riqueza y de bienestar. Es imprescindible convertir el patrimonio arquitectónico en un recurso activo ya que abandonado, inactivo o en ruinas no sirve de nada. Es necesario encontrar un equilibrio entre el aprovechamiento social y económico de los edificios históricos incorporando medidas orientadas a la mejora de la calidad de vida de las personas.

Desde hace décadas el patrimonio cultural y arquitectónico posee el potencial de promover el acceso a la diversidad cultural y a su disfrute en aras de mantener la cohesión social y es el sector del turismo el que ha adquirido una gran importancia permitiendo generar nuevos recur-

sos facilitando la conservación. Actualmente la gestión correcta del patrimonio exige un enfoque que haga hincapié en la sostenibilidad y que requiere encontrar un equilibrio entre sacar provecho para la sociedad actual y preservar su riqueza frágil para las generaciones futuras.

Si como sociedad miramos sólo al pasado correremos el riesgo de convertir el patrimonio cultural en una entidad rígida y congelada (visión museística). La catalogación, el estudio, la protección y la recuperación del patrimonio tan solo son instrumentos que garantizan el disfrute material de una parte de este para la generación actual y la del futuro. La rentabilidad del patrimonio constituye actualmente uno de los ejes primordiales en la búsqueda de un desarrollo sostenible para la sociedad.

A diferencia de los edificios de nueva construcción, los edificios históricos se concibieron con otras necesidades distintas de las actuales y por ello existen mayores dificultades de intervención en los mismos. Es necesario disponer de un marco legislativo que contemple cierta flexibilidad reduciendo a mínimos las certezas e incertidumbres de los agentes que participan en el proceso de revitalización del patrimonio arquitectónico. Recuperar para la sociedad actual los edificios históricos incorporando nue-

vos usos y compatibles con los mismos como método contrastado para garantizar su conservación supondrá plantear que las intervenciones deben de responder a un plan integral de conjunto que tenga debidamente en cuenta los diferentes aspectos: El carácter histórico, la arquitectura, los elementos constructivos, la estructura, la accesibilidad, la funcionalidad y la incorporación de las instalaciones para satisfacer las necesidades de la población.

Intervenir en los edificios históricos supone incorporar medidas de seguridad en cuanto a los usos a los que se destinan lo que supone realizar alteraciones físicas importantes en los mismos generando incluso fricciones entre los marcos legislativos. Estas situaciones generan más incertidumbres que certezas entre los agentes que intervienen en aras de garantizar la seguridad de las personas. Debemos de tener en cuenta que los edificios históricos se construyeron en su momento para satisfacer las necesidades concretas de una determinada sociedad por lo tanto presentan limitaciones importantes en cuanto a la incorporación de determinadas medidas de seguridad.

“Respetar lo pasado renovando la tradición, es una de las maneras más hondas de fraguar porvenir y hacer progreso”, Miguel de Unamuno.



Figura 5. Vivienda abandonada. Villa de Mazo. La Palma. Islas Canarias Fotografía: Víctor Manuel Cabrera García