



UNA APROXIMACION AL PROBLEMA DE LA CONSERVACION DE LAS ZONAS HISTORICO-ARTISTICAS(ZHA)

por Rafael Esteve Secall

1. Introducción

Dentro de los cascos urbanos de numerosas ciudades españolas existen ZHA, en las que se presentan, de forma hasta ahora relativamente armoniosa, los vestigios de un pasado urbano realmente único, en el que se entrelazan los recursos de las numerosas civilizaciones que se asentaron en el solar hispano con una arquitectura popular que en sus planteamientos era —en multitud de aspectos— mucho más funcional que la del presente, por ajustarse mejor a las condiciones climáticas respectivas.

Sin embargo, cualquiera que se haya interesado por los problemas de estos recuerdos arquitectónicos del pasado podrá darse cuenta rápidamente de que la trascendencia de la conservación de las ZHA desborda cualquier criterio cuantitativo. Lo que está en juego son conjuntos arquitectónicos de enorme valor, que la comunidad española está obligada a descubrir, conservar y transmitir a las generaciones futuras.

Y éste no es un problema nuevo de la generación de hoy. Es un tema que siempre se le ha planteado a numerosas ciudades españolas y que seguirá planteándose en la medida de que las necesidades de renovación de los inmuebles lo vaya exigiendo.

Prueba de ello es lo que, hace más de un siglo, Pascual Madoz decía en su «Diccionario Estadístico, Geográfico, Histórico de España y de Ultra-

mar» respecto de una de las ciudades más caracterizadas por esta problemática: Córdoba.

«Compónese la población, en la actualidad, de 4.858 casas, la mayor parte amplias y cómodas, aunque no todas de buen aspecto exterior: constan comúnmente de piso alto y bajo, y tienen hermosos patios con pórticos de columnas de esquisito mármol, deliciosos y estensos jardines, y en ellos multitud de fuentecillas perennes de muy ricas y cristalinas aguas. *Debe sentirse, sin embargo, que gran número de las principales estén reducidas a solares, o que no siendo habitadas por sus dueños se vayan destruyendo paulatinamente*, bien entregadas a vecinos, bien destinándolas a otros usos muy ajenos por cierto de edificios de su mérito; de lo cual es causa no tanto la actual disminución del vecindario, cuanto la falta de muchas familias ilustres que las habitaban y se han extinguido... Son muchas las portadas y fachadas de mérito labradas en diversos tiempos que se han destruido y se destruyen cada día en Córdoba» (1).

Como puede apreciarse, el ojo atento de un observador había detectado hace más de 120 años una realidad que fácilmente puede parangonarse con la actual.

La diferencia fundamental entre el pasado y el

(1) Pascual Madoz, «Diccionario Estadístico, Geográfico, Histórico de España y Ultramar», Madrid, 1857. artículo «Córdoba» (El subrayado es nuestro).

presente estriba posiblemente en la magnitud del problema, y la aceleración a que está sometida la degradación de las ZHA sobre todo debido a las posibilidades técnicas y tendencias actuales, en las que predomina la preferencia por hacer de nuevo, en vez de restaurar.

Y precisamente es esa aceleración la que debe hacernos apreciar el problema con una perspectiva histórico-temporal, ya que soluciones que hoy pueden parecer válidas, pueden haberse quedado inválidas a la vuelta de pocos años.

No en vano, las mayores «agresiones» contra las ZHA se han cometido en el presente siglo, con las numerosas remodelaciones interiores que posiblemente estuvieron justificadas en su momento, pero que hoy no podrían ser válidas máxime cuando el desplazamiento de los centros de gravedad urbanos son un hecho irreversible.

Una normativa estricta no puede ser solución porque limitaría en grado sumo la libertad de creación y coartaría esa comunicación que se establece entre la idea y su realizador concretada en su sitio, casa o solar totalmente distinta del contiguo. Es un problema de reconversión de la arquitectura en arte, de arquitectos en artistas que no se dejen llevar por afanes lucrativos y se dediquen realmente a «hacer arquitectura», basados en el criterio de lograr una armonía entre lo «tradicional» y la arquitectura moderna, que no debe ser sino una respuesta al reto que se le plantea, pero conseguida tras un profundo análisis de los valores tradicionales que permitan encontrar el tono y el lenguaje arquitectónico adecuados.

Todo lo que sea un intento de «dar recetas» para las remodelaciones en las ZHA no soluciona nada y facilita el «pastiche». No hay que olvidar que las ZHA no surgieron en una época determinada, sino que se han hecho a lo largo del tiempo y que cada época dejó marcado su sello. La Mezquita-Catedral de Córdoba, por no citar sino una de las obras de arte más conocidas en el mundo, monumento único en su género, demuestra palpablemente el encadenamiento de diferentes estilos arquitectónicos, tanto árabes como cristianos, con el uso de elementos arquitectónicos de estilos anteriores, especialmente romanos.

Además pueden apreciarse en diferentes ZHA una serie de edificios, de distintas épocas, carentes de los elementos característicos que se supone deben estar presentes en las construcciones tradicionales, que están perfectamente integradas en el conjunto y no desentonan en absoluto.

Con esto queremos señalar que el «fachadismo» no es solución para ninguna ZHA.

La solución es algo más que difícil de reflejar en una ordenanza, porque responde a una sensibilidad de toda una serie de factores que componen un conjunto imposible de cuantificar, y que no es nada más y nada menos que el resultado de una tradición de siglos.

La labor fundamental a realizar y posiblemente la más importante que tiene la sociedad española de hoy en torno a este problema, es el «redescubrir al ciudadano su ciudad». Pero no tal rincón, o esa calle o ésta, o aquel monumento —que se lo sabe de memoria—, sino redescubrirle esa calidad de vida, que tanto valoran otras sociedades y que en España no llega a estimarse —y respetarse—

de forma generalizada, quizá por estar disfrutando, al menos en parte, de ella sin darnos cuenta.

Al habitante de las ciudades histórico-artísticas hay que convencerle de que todo lo que busca casi sin saberlo en una nueva casa, puede encontrarlo en una (o su) casa antigua de la ZHA. Y, desde luego, es absurdo que se plantee los inconvenientes que sin duda tienen las casas antiguas, aunque perfectamente superables, cuando trata de justificar la compra de un terreno y la construcción de un chalet en zonas periféricas, ya que esas molestias va a encontrarlas allí, a no tardar, corregidas y aumentadas.

Conviene advertir también la existencia de una posibilidad, que ya se está manifestando claramente en varios lugares de España. Nos referimos a la eventualidad de que cualquier grupo inmobiliario, nacional o internacional, inicie la adquisición de casas para acondicionarlas y después venderlas a terceros que vivirían en ellas como máximo uno o dos meses al año. Esta solución contribuiría, sin duda, al mantenimiento de las ZHA, sobre todo si esta iniciativa fuese seguida de un movimiento de recuperación por los propios ciudadanos, pero cabe el peligro de que, si esto no ocurre, las ZHA se vacíen de personas, de vida, lo que acarrearía la degradación del tejido vital del barrio, aunque el urbanístico y arquitectónico permanezcan.

La tarea de redescubrir las ciudades histórico-artísticas a los ciudadanos, que sin duda constituye una labor básica de los respectivos Ayuntamientos, debe ser objeto de atención preferente por los mismos y llevarse a cabo a través de un trabajo tenaz de divulgación y mentalización desde la escuela a la Universidad, en el mundo del trabajo, etc., que se configure casi como una tarea de educación permanente para que la problemática llegue a la calle. Buena prueba de la sensibilidad que el tema despierta es el interés creciente con que se siguen los avatares de la demolición de un monumento o un barrio y la general oposición que aquélla conlleva.

Con esta labor de divulgación, se trataría de concienciar a la ciudadanía de que hay un problema que es de todos, y no sólo del Ayuntamiento o los afectados, y se debería aspirar a conseguir que la población se diese cuenta y estuviese orgullosa de vivir o de disfrutar en una ZHA y de los beneficios de toda índole que eso le pueda procurar.

2. El análisis de la situación. El problema de las casas cerradas y de las acciones contradictorias

La segunda mitad del siglo XX está caracterizándose por dos fenómenos estrechamente ligados —la tecnología y la urbanización—, y por el hecho de que las relaciones nacionales se miden en términos de capacidad industrial, de crecimiento económico y de aumento de la renta por habitante, si bien cada vez son más los críticos del PNB como único medidor macrosocial del bienestar.

En los países desarrollados, la concentración industrial ha originado el desarrollo de aglomeraciones urbanas cada vez más extensas, que cuentan por ciento de miles y millones sus habitantes. Pero en los países en vías de desarrollo, si bien



la industrialización es menos relevante, no por ello la urbanización progresa a un ritmo inferior. Debido, sobre todo, al éxodo de las poblaciones rurales, que buscan beneficiarse de los servicios ofrecidos por la ciudad y que aspiran a una vida mejor.

El caso de España presenta las características tanto de unos como de otros, por lo que el proceso urbanizador ha experimentado en los últimos lustros un ritmo de crecimiento realmente muy elevado.

En las zonas urbanas, la Administración está obligada a desarrollar las infraestructuras, casi siempre insuficientes, y a poner a disposición de los ciudadanos toda una gama de servicios que se esperan hoy de una Administración moderna. Pero lo cierto es que a esos problemas generales de que adolecen hoy en día casi todas las ciudades españolas, se le añaden en el caso de aquellos que poseen una ZHA los específicos derivados de una declaración de esa índole que afecte a una parte o a la totalidad del núcleo urbano.

Desde luego, tampoco es éste un problema estrictamente particular de España, pues en Europa —y especialmente en Italia y Francia— hay muchas ciudades con extensos barrios antiguos a preservar. De ahí que nos haya parecido interesante analizar el «Estudio de las condiciones y problemas del medio ambiente en los centros de interés histórico» (2), presentado por Italia en el Coloquio de la Comisión Europea (CEPE) sobre los problemas del medio ambiente, que se celebró en Praga en mayo de 1971.

En el citado informe se plantean una serie de aspectos que consideramos aplicables al caso español. Concretamente se dice: «La experiencia de renovación intentada en el curso de los últimos años por un cierto número de espíritus renovadores, a pesar de la incompreensión, las burlas y la hostilidad de los especuladores, ha mostrado que es posible volver a dar vida a los centros urbanos históricos. Además esta operación puede dar excelentes resultados sin ser demasiado onerosa. Es principalmente sobre la cuestión del costo, sobre la que se plantean la mayor parte de las críticas serias formuladas contra las iniciativas tendentes a proteger los lugares históricos. Pero no es preciso ver en eso, de hecho, más que una maniobra subversiva, aunque bien orquestada. Se pretende generalmente que resulta menos caro construir de nuevo que restaurar lo antiguo. En realidad, la restauración es más barata si, además del coste de los nuevos edificios, se tiene en cuenta el precio de un medio ambiente valioso. En cuanto a la construcción propiamente dicha, no basta con comparar las superficies habitables; también es preciso tomar en consideración ciertos elementos cualitativos que son difíciles de cuantificar, pero que, sin embargo, son indispensables si se quiere que la humanidad pueda vivir sin degenerar y sin perder sus valores espirituales» (3).

(2) Colloque de la CEPE sur les problèmes de l'environnement. Nations Unies, New York, 1971, páginas 172 y siguientes.

(3) Ibidem, pág. 174.

En otros puntos de la ponencia señalada se indica la conveniencia de que las demoliciones sean reducidas al mínimo, y de no ser autorizadas más que después de un profundo estudio efectuado por una Comisión de tres personas como mínimo especializadas en arquitectura, historia, arte y arqueología. En España, el órgano más parecido al que menciona la CEPE son las Comisiones del Patrimonio Artístico cuyas funciones venían desempeñando con anterioridad las Comisiones Provinciales de Monumentos reglamentadas por la R.O. de 11 de agosto de 1918, aunque con carácter meramente consultivo.

Igualmente, en el informe de la CEPE se dice que «en ciertos países donde la economía está basada sobre un liberalismo estrictamente respetuoso de la propiedad privada, los servicios competentes en materia de conservación tienen una libertad de acción muy restringida, de hecho más restringida que la de los urbanistas. La razón de ello es que quizá los primeros trabajan sobre estructuras existentes, mientras que los segundos deben sobre todo crear de nuevo» (4). En realidad, esta observación es también aplicable al caso español, sobre todo si se tiene en cuenta la selva de disposiciones legales sobre la materia que están vigentes, así como la falta de una política decidida de conservación a nivel nacional y local, que ha cedido con frecuencia a la piqueta de especuladores o de visiones más bien raquíticas y faltas de sentido histórico.

Pero lo cierto es que las Zonas Histórico-Artísticas de las ciudades españolas, se ven afectadas por un proceso de abandono que se debe a diversas causas. Primeramente está el aumento del nivel de vida de la población de inferiores posibilidades económicas. Así, los que vivían en condiciones inadecuadas en torno a los llamados «patios de vecinos», «corrales», «casas de galerías» o «corralas», según la denominación que reciben en distintas partes y que forman parte de numerosas Zonas Histórico-Artísticas españolas (en su inmensa mayoría tienen los servicios comunes para todas las familias que viven allí, y en proporción importante incluso las cocinas), han engrosado el movimiento de abandono, que se concreta en la ocupación de gran parte de los barrios nuevos a costa de despoblar los tradicionales.

En segundo lugar, el aumento del nivel de vida de los estratos superiores de la sociedad, se ha traducido igualmente en un éxodo hacia otras zonas preferentemente periféricas, según el modelo americano, lo que les permite disponer de vivienda con jardín y piscina individual o colectiva, y que representa el acceso al disfrute de una vida pequeño-burguesa, en donde las concepciones ciudadanas colectivas ceden en realidad en favor de las comodidades individuales.

Otras causas estrechamente ligadas a las anteriores, e incluso originarias de ellas, son: deficiencias de dotación de servicios, cambio de modo de vida, cambio del gusto de la población cada vez más falta de sensibilidad, cambio de concepción de la vivienda, todo lo cual se complica con móviles económicos, especulativos, etc.

(4) Ibidem, pág. 175.

Las consecuencias de todo ello están a la vista: gran cantidad de casas abandonadas amenazadas de ruina, derribos improcedentes, y algunas acciones de renovación en muchos casos con desprecio total por las Ordenanzas Generales o Especiales para las Zonas Histórico-Artísticas. En realidad, sólo la aparición de asociaciones de ciudadanos con intención de vivir en y de adecuar las ZHA podrían haber detenido ese proceso en el que aquéllas, como diría Lewis Mumford, van carcomiéndose dentro de la ciudad.

Pero antes de pasar al análisis de las acciones contradictorias y del esbozo de un esquema de acciones que pudiesen detener el proceso de degradación de las Zonas Histórico-Artísticas, convendría señalar algunas líneas de investigación que hiciesen posible algún tipo de cuantificación de la magnitud del problema. Porque lo cierto es que se habla del tema pero casi siempre sin contar con la información mínima necesaria.

Ante la imposibilidad, en base a las deficiencias estadísticas y a los medios de que se suele disponer, de realizar un censo de las «casas cerradas») de las Zonas Histórico-Artísticas se podría recurrir a métodos indirectos de cuantificación como los consistentes en considerar cerradas todas aquellas casas que no realicen ningún consumo de agua o de electricidad, información disponible en los archivos de las compañías suministradoras de ambos servicios.

De esta forma se pueden considerar cerradas las casas carentes de suministro, todas las fincas con suministro que carecen de consumo, y las que no presentan lecturas sistemáticas. En una segunda fase, se debe contrastar con la realidad las fincas seleccionadas.

Ahora bien, «si son todas las que están, no están todas las que son». Nos explicamos: esta cifra de casas cerradas normalmente no es completa por cuanto pueden haber algunas efectivamente cerradas, pero con mínimos consumos de mantenimiento, que permanecen sin habitar.

También hay que hacer referencia a otro problema que puede ser de mayor relevancia y es el de las fincas «en vías de abandono». Concretamente, nos referimos a gran cantidad de fincas que antaño representaban un número elevado de viviendas, los clásicos «patios de vecinos» ya mencionados, y que hoy están habitadas sólo parcialmente y en curso de abandono. Este fenómeno, lógico y positivo por lo que tiene de mejora del nivel de vida y de exigencias vitales de quienes se van a viviendas más dignas, presenta el lado negativo del abandonismo del propietario respecto al mantenimiento de la finca, problema al que, nos referiremos más adelante.

A estos efectos es interesante utilizar como medio de cuantificación el censo de chabolismo que se hizo a mediados de 1973, por indicación del Ministerio de la Vivienda, en el que se evaluaron las viviendas insalubres y las chabolas de las ciudades españolas.

Conviene, sin embargo, matizar que este censo deja mucho que desear, por la escasa formación de los encuestadores y la forma en que fue realizado, por lo que sería preciso tratar de contrastar, por algún medio, la información obtenida del citado censo.

En una investigación que realizamos en 1974 sobre la Zona Histórico-Artística de Córdoba (5), en base a la metodología señalada, llegamos a la conclusión de que el volumen de «casas cerradas») se halla en torno al 15 % del total de la ZHA y el de las casas «en vías de abandono»), en torno al 20 %. En otras palabras, un 35 % del área está en curso avanzado de abandono, lo cual da una idea de la magnitud del problema, que posiblemente sea fácilmente trasplantable a otras ciudades españolas. En cualquier caso es un buen botón de muestra de la problemática analizada.

Por lo que hace referencia al análisis de las acciones contradictorias, en los últimos años, se ha producido un acelerado proceso de demolición en base a declaraciones de ruina que, en no pocos casos, transgreden la ética de los profesionales de la arquitectura. Realmente es lamentable que se dé la circunstancia de opiniones opuestas entre especialistas de idéntica titulación, sobre el particular, máxime cuando lo que se discute es la pervivencia de unas piedras, testimonio de un pasado, que debe enorgullecer no sólo a los habitantes de la ciudad sino a todos los españoles.

Es cierto también que junto a las controvertidas demoliciones, se presentan claros ejemplos de adecuación de viejos edificios a nuevas necesidades, restauraciones que a veces son discutibles, pero que en cualquier caso tienen la virtud de haber impedido la desaparición de muestras de un pasado histórico, motivo de orgullo ciudadano.

Igualmente, hay que subrayar que en las ZHA existen numerosas edificaciones en situaciones de ruina, a las que sus propietarios no pueden hacer frente, pues no todos ellos son aristócratas o burgueses ricos. Las escasas disponibilidades no permiten muchas de las reparaciones necesarias, y en otros casos es el bajo importe de los arrendamientos lo que no compensa el desembolso necesario para la reparación, ya que, según la Ley de Arrendamientos, no puede repercutirse sobre los inquilinos ningún reparto proporcional que rebase el 25 % de lo que se paga en recibos mensuales, que en la mayoría de los casos es bien poco dinero. De ahí que sean muchos los propietarios que no llevan a cabo las reparaciones más indispensables en los edificios y que dejan que éstos se deterioren hasta su ruina, casi siempre en la idea de la transformación en solar para una reedificación que permita o una plusvalía inmediata o bien unas rentas por alquiler mucho más altas. En este sentido, una práctica usual en las nuevas edificaciones que se levantan en las ZHA es el ganar superficie construida las más de las veces en forma semifraudulenta.

Asimismo, la construcción de edificios que no tienen nada que ver con el carácter tradicional de la arquitectura del lugar es bastante común. Esto de por sí no es grave si los mismos se integran de forma adecuada en el conjunto. Lo verdaderamente preocupante es la edificación de una serie de

(5) La ZHA de Córdoba, está constituida por cerca de 5.000 edificios que ocupan las tres cuartas partes del casco antiguo de la ciudad. Su población, según el censo de 1970, era aproximadamente de 45.000 personas, lo que supone una reducción de más de un 40 por 100 respecto de los habitantes de 1955.



casas de falso tipismo ajenas por completo a las tradiciones respectivas que caen en lo tópico sin el menor respeto por los verdaderos valores de la arquitectura del entorno.

El principal problema que pueden generar estas nuevas edificaciones son los derivados del aumento de densidad y, sobre todo, de la motorización que comportan tanto por su nuevo vecindario como por el flujo de clientelas a los locales comerciales de nueva instalación en las mismas. Problema al que no se le ha dado generalmente la solución que debiera y que sin duda seguirá los derroteros de la peatonalización por cuanto la arquitectura del conjunto fue concebida para ser contemplada y vivida a pie o en vehículos de tracción animal y no en automóviles que circulan a superior velocidad y que requieren toda la atención de su conductor. Por otro lado, el deterioro estético que tales edificaciones originan en el conjunto pueden dar lugar a la aparición entre sus habitantes de una sensación colectiva de estar viviendo en un decorado de teatro que los convierte en improvisados e involuntarios actores en un escenario que, lejos de ser admirado, es contemplado a lo sumo con curiosidad. Es decir, si la contemplación de una ZHA por turistas nacionales o extranjeros no va acompañada de una cierta admiración no exenta de ciertas dosis de envidia hacia aquellos que la habitan, la permanente sensación de sentirse observados puede originar un complejo de «zoo» colectivo que a la postre se traduzca en una aceleración del proceso de abandono de las ZHA.

3. Esquema de un plan de acción que detenga el proceso actual de degradación y abandono de las Zonas Histórico-Artísticas

Tras el análisis de la problemática que hemos hecho, se plantea en este punto el esbozo de las medidas que pueden tomarse para detener la degradación de las Zonas Histórico-Artísticas. Estas se concretan a dos niveles: nacional y local.

Las de carácter nacional son competencia de la Administración Central y es obvio que los Ayuntamientos no puedan abordarlas por sí mismos, aunque sí que podrían, en colaboración con otros municipios con problemas análogos, hacer peticiones y ejercer presión sobre el Gobierno y/o los respectivos ministerios.

Estas medidas nacionales pueden concretarse a tres niveles diferentes: fiscal, financiero y turístico.

Entre los aspectos fiscales es del mayor interés el facilitar las transmisiones de los inmuebles de las Zonas Histórico-Artísticas, sobre todo las hereditarias, a fin de tomar en consideración los sacrificios económicos que puedan ser consentidos por los coherederos para que sea conservado este patrimonio monumental. En este sentido, no hay que olvidar que si bien son escasos los monumentos privados, todo el conjunto de una ZHA es un monumento en sí, y todos y cada uno de los inmuebles cumplen una función urbanística y arquitectónica en íntima relación con los demás. En otras palabras, roto el conjunto, los monumentos más valiosos quedarían como islotes, a modo de

piezas olvidadas —o respetadas— de algo que tenía su pleno sentido en el propio conjunto. De esto encontramos hoy gran número de muestras en ciudades españolas como Valencia, Palma de Mallorca, Sevilla, Málaga, La Coruña, Las Palmas, etcétera, que han ido perdiendo el carácter de sus viejos cascos urbanos.

Otra de las medidas fiscales que podría ser interesante considerar es la posibilidad de deducir —en todo o en parte— del impuesto sobre la renta de las personas físicas las inversiones realizadas en la restauración de inmuebles en las ZHA.

Asimismo, podría tener relevancia la revisión favorable de las evaluaciones catastrales, por medio de evaluaciones específicas de forma que la contribución urbana se redujese, o incluso se suprimiese por un cierto tiempo, a fin de favorecer la conservación. No vemos qué podría obstaculizar una propuesta de esta clase, teniendo en cuenta los beneficios de este tipo que obtienen las nuevas viviendas que se acogen a los distintos regímenes de ayuda del Ministerio de la Vivienda.

Por lo que se refiere a la reparación de muchas casas en régimen de alquiler que se hallan en estado ruinoso, sería preciso que se estableciera algún tipo de líneas especiales de crédito y de prioridades para las fincas ubicadas en Zonas Histórico-Artísticas.

Otra de las medidas factibles sería el estimular la adquisición de los inmuebles por empresas, mediante autorización para realizar amortizaciones excepcionales. Estos inmuebles podrían dedicarse fundamentalmente a actividades turísticas que podrían fomentarse bien de acuerdo con la Ley 197/1963 sobre Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional, acogiéndose al carácter excepcional que se recoge en el párrafo b), apartado tercero del artículo segundo (6), bien con base en la nonnata tercera generación de paradores del Ministerio de Información y Turismo que, concebida durante la etapa de Pío Cabanillas como «pueblos-paradores» que respeten su entorno natural, podría ser revitalizada y puesta en marcha. Este concepto de «pueblo-parador» podría ser aplicable al caso de las Zonas Histórico-Artísticas.

En el ámbito local puede igualmente adoptarse una amplia gama de medidas. Las más importante de todas sería la elaboración de Planes Parciales o Especiales de Zonas Histórico-Artísticas.

A nivel fiscal, son numerosas las medidas que pueden adoptarse para favorecer las Zonas Histórico-Artísticas. En primer lugar, la revisión de la calificación de las categorías de sus calles, puede repercutir favorablemente en todos los tipos de exacciones que se basen sobre tal calificación; de forma que el principio que debiera presidir las acciones municipales sería el de reducir la presión fiscal de las ZHA y, cuando ello sea posible, reper-

(6) Artículo 3.º.—La calificación de «Centros de Interés Turístico Nacional» no será concedida a las áreas incluidas en los cascos urbanos, salvo en los dos casos siguientes:

a) Cuando por circunstancias topográficas o geográficas aparezcan claramente delimitados.

b) Cuando se trate de conjuntos monumentales o de sectores históricos o artísticos, previo informe favorable de la Dirección General de Bellas Artes.

cutirlo sobre otras áreas de la ciudad más pujantes, de mayores niveles de renta. Esto exigiría un análisis detallado de los ingresos obtenidos por los diferentes conceptos impositivos en las Zonas Histórico-Artísticas y fuera de ellas, para conocer, con detalle, cual pueda ser la incidencia real de tales medidas para el Ayuntamiento y los particulares. Concretamente, pensamos que los Ayuntamientos deberían favorecer a las ZHA en los impuestos sobre la residencia, solares, radicación de establecimientos e incremento de valor de los terrenos.

Otra de las medidas que consideramos de sumo interés es la creación de Servicios Municipales de las ZHA, cuyo campo de actuación podría ser:

1. Inventariar solares y edificios vacantes, mal utilizados y abandonados.
2. Ejercer por el Estado o por el Ayuntamiento el derecho de tanteo para la adquisición de solares e inmuebles, naturalmente a precios pactados en las escrituras de compra-venta.
3. Promover verdaderos beneficios económicos —créditos— a través de las Cajas de Ahorros.
4. Análisis concreto de medidas fiscales municipales recomendables.
5. Información al público sobre todos estos extremos y recepción de toda clase de iniciativas.
6. Fomentar el mecenazgo y las transmisiones hereditarias a la ciudad ya que son bastante corrientes este tipo de transmisiones aunque la mayor parte de las veces sea la Iglesia el destinatario, que todavía tiene un profundo sentido patrimonial —no colectivo— de los bienes que recibe.

Integrado en este Servicio Municipal, o al margen del mismo, podría establecerse una oficina técnica municipal, encargada de la redacción de todos los proyectos de revitalización, adaptación y nueva edificación de esta zona; tratada de acuerdo con los criterios, usos y espacios tradicionales, pero con arquitectura perfectamente actual, consiguiendo así una unidad. En cualquier caso sería plenamente factible la creación de un servicio de asesoramiento integrado en el Servicio Municipal antes señalado, cuya actuación ligada con los organismos que tienen jurisdicción sobre las ZHA, obviaría los inconvenientes que se les plantean a los particulares a la hora de hacer cualquier mejora o reforma en sus inmuebles.

Además, es preciso continuar en la línea ya iniciada en numerosas ciudades de aprovechar las «casas nobles» con fines educativos, culturales y universitarios en especial.

También es de la mayor relevancia, el dotar de equipamientos colectivos de carácter deportivo y cultural adecuados al entorno, en diferentes puntos de las ZHA, de modo que ejerzan atracción en la vecindad, al tiempo que se adoptan medidas concretas sobre ordenación de tráfico y creación de islas peatonales.

Otro punto que consideramos de importancia es el de las convocatorias de concursos de ideas para encontrar soluciones arquitectónicas válidas a los problemas que plantean las zonas, sin que pierdan sus características básicas. En este sentido

podrían llevarse a cabo «planes piloto» de adaptación de casas típicas a las necesidades actuales, y convertirlas en apartamentos (por ejemplo en el caso de las «casas de vecinos») enmarcados en el ambiente tradicional. Este tipo de viviendas antiguas adaptadas están siendo objeto de una creciente atención y demanda, sobre todo por los jóvenes, en los lugares donde se ha realizado la experiencia: dado que es un tipo de vivienda muy del gusto de la juventud actual.

Finalmente es necesaria una labor complementaria de educación e información. Acción educativa e informativa que debe emprenderse con el patrocinio de los Ayuntamientos, Universidades, Cajas de Ahorros, entidades culturales, etc., para formar el gusto y la sensibilidad de los niños y jóvenes —¿por qué no?, también de los adultos— por los valores arquitectónicos, urbanísticos y estéticos de las Zonas Histórico-Artísticas. Sería muy interesante a este propósito la realización de conferencias-visitas, para explicar las reglas técnicas y artísticas que han regido en la construcción de la ciudad y en sus diferentes épocas, así como el apoyo de los medios locales de comunicación de masas, es decir prensa y radio. En este sentido la creación y fomento del interés por el pasado en la juventud manifestado en la creación de sociedades o agrupaciones juveniles que podrían colaborar en las ingentes tareas de estudio que quedan por realizar en las ZHA, es una loable labor, prácticamente inédita en nuestro país. En definitiva, se trata de crear un clima de defensa e interés del medio ambiente urbano, y de su pasado tan maltratado por la indiferencia, la mentira y el egoísmo interesado.

Frente a los planteamientos que tratan de rescatar las ZHA mediante reformas interiores parciales que abrirían vías de acceso y comunicación al tráfico rodado, conviene poner de manifiesto los errores urbanísticos que ello podría implicar, ya que tras los mismos se encuentran siempre los intereses especulativos del capital que trataría de capitalizar a su favor las rentas de situación de las ZHA. En algunas circunstancias puede que sean ineludibles tales reformas, pero en tales casos lo que debe ser ineludible es un estudio de costes-beneficios que demostrara la bondad de la actuación y la aceptación democrática por todos los afectados.

Los problemas que normalmente conlleva una operación de este tipo se derivan básicamente de su justificación primaria, es decir de la mejora de las comunicaciones para el tráfico rodado. A este respecto hay que resaltar que, con ello, se suprime uno de los principales atractivos de las ZHA, ya que precisamente en el futuro se va a valorar de forma cada vez más decisiva la calma y el sosiego antagónicos con el tráfico, dejando al margen las consideraciones que podrían hacerse acerca del oscuro porvenir de los automóviles como medio de transporte urbano. Pero se ha comprobado además en numerosas ocasiones, que las mejoras de tráfico que puedan lograrse con cualquier tipo de medidas u obras quedan rápidamente invalidadas por el propio crecimiento del parque automovilístico y por la atracción que sobre sí ejercen. Ese tráfico adicional complicaría aún más los no pocos problemas actuales de las ZHA.

Pero su verdadera justificación, es decir la posibilidad de incrementar las densidades tras el derribo y la apertura de las nuevas vías, es a su vez un gravísimo problema que se presenta como un arma de doble filo. Si se consigue aumentar las densidades, lo que solo puede lograrse normalmente elevando la altura de los edificios de las ZHA (de ahí la necesidad de apertura de nuevas y más amplias calles), se rompe la armonía de las ZHA. Y si no se permite la elevación de alturas, el problema es mayor si cabe, puesto que quedarían muchos solares sin edificar por falta de plusvalías, lo que aceleraría el deterioro de las ZHA.

Un planteamiento diferente de reformas interiores en base a un favorecimiento de las comunicaciones peatonales, sería sin duda mucho más interesante y menos conflictivo, puesto que en cierto sentido se trataría de potenciar la concepción originaria del tejido urbano, sobre todo si por las características de las ZHA es posible ampliar el tejido de comunicaciones peatonales. Por ejemplo, en el caso de la ZHA de Córdoba, donde abundan las casas con mucho fondo en relación a su fachada, con patios sucesivos, y existen numerosos callejones sin salida.

Estudios detallados de las posibilidades reales

de llevar a cabo este tipo de reformas serían muy interesantes, puesto que además de favorecer la comunicación y el contacto entre la gente, se podría posibilitar la creación de pequeños locales comerciales en los bajos de los «patios de paso» y la creación de una fuente de ingresos adicionales para los propietarios de los edificios, que serían los primeros en apoyar la idea.

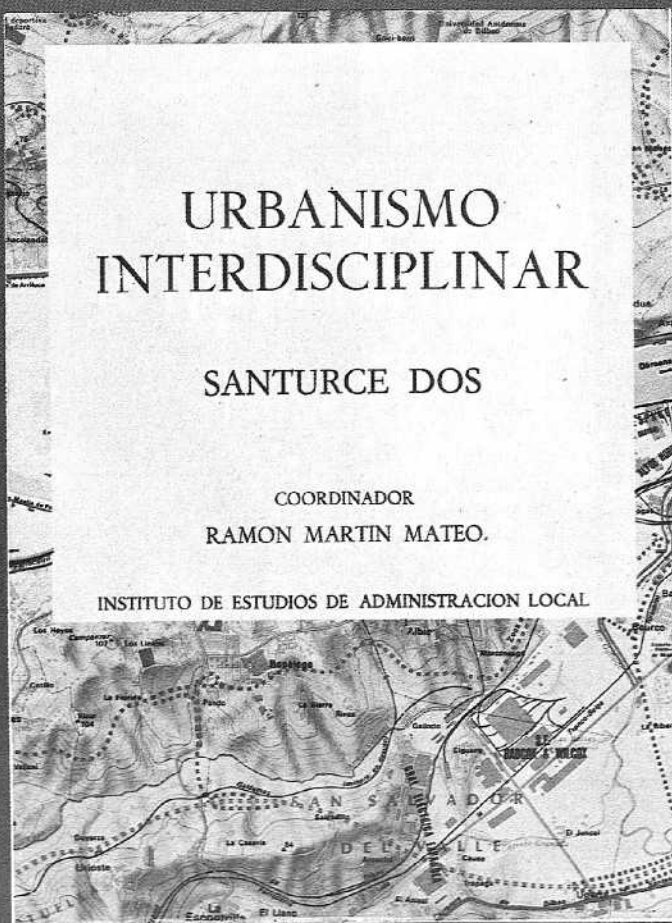
En definitiva, con las medidas propuestas creemos que se podría empezar a encarar, de forma mínimamente correcta, los problemas de las ZHA. El núcleo de la cuestión, o más bien, de la eterna cuestión, es el del bienestar a través de la solidaridad; solidaridad que debe entenderse, como señala el economista Boulding, no sólo de modo espacial —frente al prójimo, o entre las distintas partes de una ciudad—, sino también en el sentido temporal, de conservar lo mejor del pasado, para transmitirlo como legado a las generaciones futuras. Y una sociedad —o una ciudad— que pierde este sentido de solidaridad de cara al porvenir, pierde su propia imagen de futuro y por ello su mismo rumbo de presente. Así, lo que podría ser una política nacional o municipal prospectiva, se convierte en una politiquería, de actuaciones día a día sin ninguna perspectiva.

URBANISMO INTERDISCIPLINAR

SANTURCE DOS

COORDINADOR
RAMON MARTIN MATEO.

INSTITUTO DE ESTUDIOS DE ADMINISTRACION LOCAL



«Urbanismo Interdisciplinar. Santurce Dos»

300 págs. - 600 ptas.

Un equipo interdisciplinar, al realizar un proyecto de Plan Parcial, el de Santurce, elaboró una sistemática científica de validez general para los trabajos de planificación y ordenación urbana.