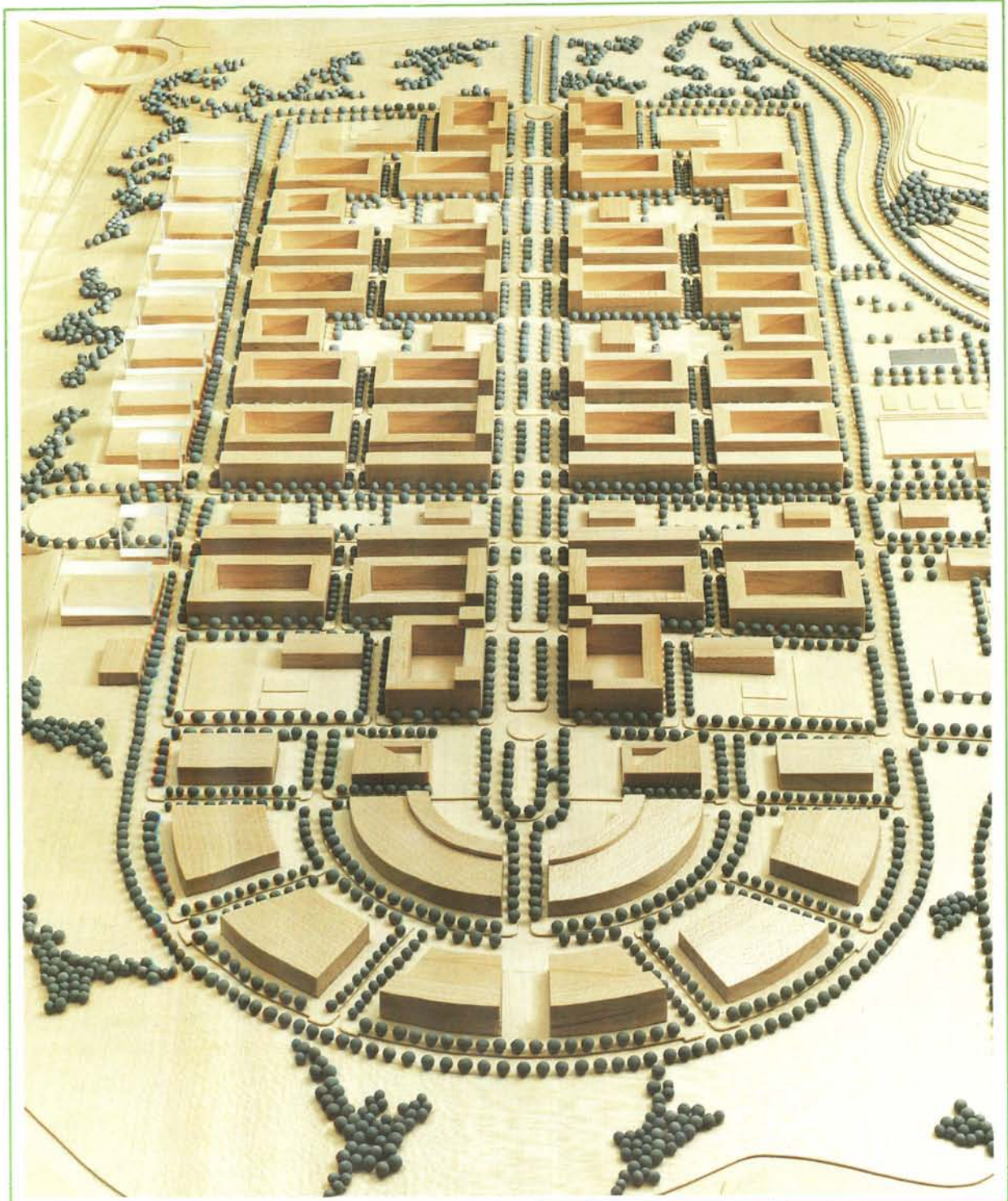


# CIUDAD Y TERRITORIO

OCTUBRE-DICIEMBRE 1988

NUMERO 78-4/1988



**MAP**

Ministerio  
para las  
Administraciones  
Públicas

ISSN: 0210-0487. CODEN: CITEEL

INSTITUTO NACIONAL DE ADMINISTRACION PUBLICA

# CIUDAD Y TERRITORIO

OCTUBRE-DICIEMBRE 1988

NUMERO 78-4/1988

## CONTENIDO

PROBLEMAS URBANISTICOS DE LA LEY  
DEL PATRIMONIO HISTORICO ESPAÑOL  
Un reto para el urgente desarrollo  
legislativo autonómico

3 Javier García-Bellido

OVIEDO: UN CENTRO HISTORICO  
EN TRANSFORMACION

23 Sergio Tomé Fernández

CONSERVACION Y REHABILITACION  
DE CONJUNTOS HISTORICOS  
EN LOS ESTADOS UNIDOS

37 Antonio Naval Mas

LA PRODUCCION DE SUELO EN EL BARRIO  
DEL RETIRO EN MADRID

55 María Jesús Vidal Domínguez

MOVILIDAD RESIDENCIAL Y CAMBIOS  
SOCIALES: NUEVO BAZTAN

65 Mario Fraile de Manterola

RESULTADOS DE LOS CONVENIOS  
URBANISTICOS EN LA PROVINCIA  
DE SEVILLA, 1980-1987

75 Antonio Martín García

EL CURSO DE ESTUDIOS TERRITORIALES  
Y URBANISTICOS EN CATALUNA:  
EJERCICIO DE SIMULACION PROFESIONAL:

Propuesta de ordenación  
de la Villa Olímpica  
de San Cugat del Vallés;

BERLIN, MAS QUE UNA CIUDAD:  
Un fenómeno urbano para el estudio

85 Silvia Elías Román y otros

105 PUBLICACIONES RECIBIDAS

EDICION: Instituto Nacional de Administración Pública • DIRECCION DE LA REVISTA: Fernando de Terán  
• REDACCION Y COORDINACION: Centro de Estudios para la Administración Local

• Adjunto a la Dirección de la revista: Joaquín Jalvo • Secretaría de Redacción: Mercedes de Lope y Luis Sanz

COMITE DE REDACCION: Presidente: Luciano Parejo Alfonso, Presidente del INAP

• Vicepresidente: Javier García-Bellido, director del C.E.A.L. • Vocales: Enrique Bardaji, Jordi Borja, Carmen Gavira,  
Laureano Lázaro, Jesús Leal, José Mañas y Carlos Sambricio

CONSEJO ASESOR: Antonio Bonet, Manuel Castells, José Antonio Fernández Ordóñez, Eduardo García de Enterría, Josefina  
Gómez Mendoza, Fernando González Bernáldez, Jorge Enrique Hardoy, Juan Navarro Baldeweg, Manuel Ribas Piera y  
Ramón Tamames

COLABORADORES CORRESPONSALES: Giuseppe Campos Venutti (Italia), Samuel Jaramillo (Colombia), Claude Lelong  
(Francia), Jaime Matas (Chile), Rubén Pesci (Argentina), Nuno Portas (Portugal), Allan Randolph Brewer (Venezuela), Agustín  
Rodríguez Bachiller (Reino Unido), Roberto Segre (Cuba) y Gustavo Bacacorzo (Perú)

Dirección, Redacción y Administración: Centro de Estudios para la Administración Local, I.N.A.P.,  
Santa Engracia, 7, 28010 MADRID. Tel. 446 17 00 • Diagramación: Olegario Torralba

• Cuidado de la edición: Carlos Menor Cassy. Publicaciones I.N.A.P.

• Producción gráfica: Boletín Oficial del Estado, Trafalgar, 27-29, 28010 MADRID

• Depósito legal: M 10422/1970 • CODEN: CITEEL • ISSN: 0210-0487. NIPO: 329-88-007-5

Suscripciones: cuatro números anuales. 3.000 ptas. Número doble: 1.600 ptas. Suscripción estudiantes: 2.500 ptas.

No se mantendrá correspondencia en relación con los trabajos no solicitados.



# PROBLEMAS URBANISTICOS DE LA LEY DEL PATRIMONIO HISTORICO ESPAÑOL:

## Un reto para el urgente desarrollo legislativo autonómico

Javier García-Bellido

La reciente Ley del Patrimonio Histórico Español de 1985 es examinada en sus aspectos con incidencia en el ámbito de las competencias locales, en general, y en particular, en los aspectos de carácter urbanístico y espacial, que constituyen una de las mayores novedades de la misma. No obstante, las intersecciones que ahora se producen entre la legislación urbanística y ésta del Patrimonio dejan aun muchos huecos conceptuales sin cubrir y provocan roces y desconexiones entre ellas. Las necesarias mejoras de congruencia son posibles desde la competencia legislativa de desarrollo de las Comunidades Autónomas y constituyen un reto que deben asumir. Incidir sobre dichos huecos, roces y desconexiones es el objeto constructivo-propositivo de este artículo. Se argumenta, finalmente, que gran parte de las oscuridades y complejidades de la Ley en esta materia viene suscitada por la obsesiva compartimentación estanca que hace de los elementos, notas y relaciones que tienden a diferenciar artificiosamente objetos y espacios de la misma naturaleza jurídico-urbanística y categoría protegible.

### PREAMBULO

La promulgación de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (en adelante LPHE), y del Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la misma (en adelante RPHE), ha venido a completar un ciclo histórico que —desde 1912 y, en especial, 1933— había ido construyéndose en nuestro país mediante una profusión de normas aisladas y descontextualizadas. Ahora ya poseen un cuerpo

Urbanism and its problems with Spanish Cultural Heritage Act: A call for the urgent pushing through of regional legislation

The Cultural Heritage Act of 1985 is studied in those of its features that touch upon local competencies in general and then with special attention to these when affecting such controls upon spatial planning and urbanism in particular, these latter being amongst this law's most salient innovations. Despite these advances, the cross purposes as between laws as to Urbanism and idem as to Cultural Heritage bear witness to the continued existence of the many incongruencies still to be resolved. It is here held that these could be best met and should be so, during the development of that corpus of law that would go to make up what must perforce be called Autonomous Regional Law.

The paper rounds itself off by claiming that the greater part of these loggerhead situations are but the product of the over-rigid formulation of the elements, details and relationships in question which can make of but a single space or object a multiplicity of mutually warring legal entities, thus making the task of urban and planning control many times more difficult than it needs be.

normativo único y coherente. Puede afirmarse que el proceso histórico de conformación de los conceptos y regulación de los poderes crecientes del Estado para intervenir en la protección del patrimonio cultural se ha consolidado definitivamente, pasando de un período de medio siglo —que se debatía entre el liberalismo decimonónico del derecho de propiedad, uso y disfrute individualista de los bienes frente al deber social de conservarlos— hasta un momento en que la responsabilidad social y colectiva de los deberes de protección del

Javier García-Bellido es Arquitecto-Urbanista.

Este artículo constituye una actualización y refundición de sendas ponencias presentadas por el autor en el Seminario monográfico sobre «Urbanismo de los conjuntos históricos y la Ley de Patrimonio Histórico Español», organizado por el IEAL, el Ayuntamiento de Ubeda y la FEMP (coincidiendo con las III Jornadas de Urbanismo y PHE de esta última), celebrado en Ubeda, del 17 al 19 de septiembre de 1986, y en las I Jornadas sobre el Patrimonio Histórico en Extremadura, organizadas por la Consejería de Educación y Cultura, Dirección General del Patrimonio Cultural de la Junta de Extremadura, celebradas en

el Castillo de Albuquerque del 3 al 5 de diciembre de 1986. Agradezco a la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Junta de Extremadura su reciente autorización para poder publicar, finalmente, tras los dos años transcurridos, la versión que a ellos pertenece, con las necesarias correcciones. La oportunidad de aquellas ponencias, inmediatas a la promulgación de la Ley del PHE, de junio de 1985, y de su Reglamento de enero de 1986, queda ahora algo desdibujada; pero la inactividad aparente de las Comunidades Autónomas para desarrollarla las mantiene, a pesar del tiempo transcurrido, con indudable vigencia. Todas las fotos son del autor.

patrimonio heredado prevalece sobre los intereses privados de la posesión de los mismos.

El medio siglo de experiencias frustrantes, de asistir impotentes a la destrucción individual y colectiva del rico patrimonio urbano, al expolio sin cuento de los bienes muebles e inmuebles, así como la creciente conciencia y sensibilización social de los valores culturales insustituibles que con ello se depredaban, han hecho reaccionar al cuerpo social y político para acentuar las medidas de control, las garantías institucionales de los poderes públicos y las medidas de fomento e incentivo o sanción para alcanzar la más digna conservación y enriquecimiento del patrimonio cultural. Felicitémonos de ello.

Así, la nueva ley recoge este pensamiento cultural y la experiencia práctica adquirida para reunir todo ello en un texto completo, modernizado, coherente y de incuestionable valor técnico, político e histórico. Las virtudes, innovaciones y calidades de la ley deben reconocerse sin paliativos: la incorporación de bienes etnográficos, antropológicos, «conocimientos y actividades en sus aspectos materiales, sociales o espirituales», de productos de actividades laborales estéticas y aun lúdicas tradicionales; la definición de expolio; la consolidación del 1 por 100 cultural del costo de las obras públicas del Estado; el desarrollo del tanteo y el retracto; la vinculación del planeamiento urbanístico especial a la declaración de Conjunto Histórico (1); las medidas contra la exportación ilícita; el acceso y visita pública y gratuita de los declarados Bienes de Interés Cultural (BIC); el pago de la deuda tributaria con bienes culturales; las medidas de fomento y sanción, etc.

No obstante, ciertos temas —especialmente urbanísticos— requieren una mayor precisión conceptual y procedimental o un más ajustado desarrollo posterior. Creemos que la nueva ley, en este sentido, debe tomarse como un sólido punto de partida, para seguir profundizando en los aspectos difusos o incompletos de la misma, mediante desarrollos reglamentarios más precisos y/o la necesaria legislación autonómica que, en uso de las competencias estatutarias, deberán asumir ahora cada una de las Comunidades Autónomas del Estado, para ajustar su actividad cultural de protección y fomento a sus problemas concretos (sin perjuicio de lo que se decida sobre los conflictos de competencia elevados al Tribunal Constitucional y aún pendientes de resolución).

En la cuestión que nos ocupa sobre los bienes inmuebles y, en especial, los conjuntos históricos, efectivamente, la tarea por hacer es más la de esclarecer y desarrollar algunos aspectos confusos, poco precisos o insatisfactorios de la Ley (cuando ésta no impida hacerlo), y que, en todo caso, ha dejado expresamente abiertos a precisiones posteriores y diversas de los cuerpos legisladores autonómicos, según las competencias constitucionales de éstos.

A esta finalidad se pretenden orientar las presentes observaciones, con las que las previsiones y

aportaciones de los responsables del Ministerio de Cultura y de las Comunidades Autónomas encuentren el adecuado contraste con las demandas y necesidades de los Municipios, técnicos y expertos; ya que los Ayuntamientos presentan problemas específicos en su planeamiento y gestión urbanística diaria, en su autonomía financiera y, en general, dificultades para el pleno desarrollo de las garantías constitucionales de la autonomía local derivadas de la Ley del Patrimonio Histórico Español.

En esta línea y perspectiva de la autonomía local, en primer lugar, se enumeran brevemente algunas de las cuestiones normativas, interpretativas y prácticas sobre las materias urbanísticas de los conjuntos históricos que la legislación autonómica o el desarrollo reglamentario posterior de la Ley del Estado deberían contemplar, para una más ajustada aplicación de los intereses generales en la defensa y protección de su rico Patrimonio Cultural.

## 1. DE LAS COMPETENCIAS LOCALES EXPRESAS EN APLICACION DE LA LPHE

Antes de otras consideraciones, debe observarse la total ausencia explícita de las Diputaciones Provinciales, Cabildos y Consejos Insulares en las atribuciones de la LPHE, ni siquiera para ejercer las expresamente atribuidas, en todo caso y con carácter general, en los artículos 31 y 36 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL). Ciertamente, esta ausencia de atribuciones sectoriales en la LPHE no impide que tanto el Estado como las Comunidades Autónomas (C. A.), les deleguen determinadas competencias (artículo 37 LRBRL), conservando por ahora las que expresamente les reconoce la Ley del Suelo (artículo 182), en esta materia.

Los Ayuntamientos, por otro lado, no son expresamente «Organismos competentes para la ejecución de la Ley» (artículo 6.º LPHE), atribuyéndoseles (artículo 7.º) las funciones subsidiarias generales de:

- a) Cooperar en la conservación y custodia de los bienes.
- b) Adoptar las medidas para evitar el deterioro, pérdida o destrucción de los bienes.
- c) Notificar las amenazas, daños o perturbaciones de la función social de los bienes y las dificultades y necesidades que tengan.
- d) Y las demás funciones específicas que la propia Ley les atribuye expresamente.

Estas últimas, indirecta o expresamente atribuidas y esparcidas por el texto legal, brevemente serían:

1. Recibir notificación y audiencia en el expediente de incoación de un bien inmueble de su municipio (artículos 9.2 LPHE, 12.2 y 13.2 RPHE), sin ningún efecto, no ya vinculante de su

(1) En adelante, en este trabajo, se usará casi siempre el término «Conjunto Histórico» o «Conjunto» como sinónimo de los tres tipos de espacios compuestos de la ley: Sitio Histórico,

Zona Arqueológica y Conjunto Histórico, y sus entornos respectivos incluidos.



informe, sino tampoco de concurrencia perfecta en su oportunidad, anuencia o negativa del Ayuntamiento interesado.

2. Suspender licencias de parcelación, edificación o demolición en las «zonas afectadas» (incluso en todo el entorno del Conjunto histórico), por la incoación de BIC inmuebles y «los efectos de las ya otorgadas» hasta la resolución del expediente de BIC (veinte meses) (artículo 16.2 LPHE). El RPHE no articula los procedimientos de notificación, competencia, ámbitos, acuerdo y publicidad de las suspensiones de licencias en tema tan sustantivo como es éste, atinente a la competencia inviolable del municipio de otorgar y denegar licencias, produciéndose una subrogación legal de facultades con intenso impacto económico en todo un Ayuntamiento; ¿quién decreta la suspensión: la C. A. o el Ayuntamiento pleno?, ¿en qué ámbito y con qué efectos precisos? (Ver, luego, apartado 9, punto 3, de este trabajo).

3. Recibir notificación y audiencia en el expediente de desafectación de un BIC inmueble (artículo 18 RPHE), sin ningún efecto concurrente tampoco para oponerse o mostrar su conformidad.

4. Solicitar siempre autorización previa a la C. A. o al Estado para dar licencia de toda clase de obra y de instalación de rótulos o símbolos en o sobre los Monumentos y Jardines históricos incoados o declarados BIC y de sólo obras (no rótulos), en sus entornos respectivos (artículos 19 y 23 LPHE) (ver también punto 6 siguiente).

5. Obligación de redactar (y financiar) un Plan Especial de Protección u otra figura de planeamiento urbanístico adecuada y de someterlo al Organismo competente para su informe favorable, cuando existiese declaración de Conjunto Histórico (C. H.), Sitio Histórico (S. H.) o Zona Arqueológica (Z. A.) (no Monumento ni Jardín Histórico, J. H.), y obligación de someter el preexistente «no contradictorio con la protección» a informes favorables (¿también todas las revisiones y modificaciones posteriores de los ya aprobados?) (artículo 20.1 y D. T. 6.<sup>a</sup> LPHE) (ver apartados 6 y 7 sucesivos).

6. Someter a informe favorable previo todas las licencias de obras y la ejecución de las ya otorgadas desde la declaración de C. H., S. H. o Z. A. hasta la aprobación definitiva del Plan Especial o similar o hasta la «convalidación» del

preexistente anterior a la Ley (ver apartado 5) (artículos 20.3 y D. T. 6.<sup>a</sup> LPHE); así como todas las obras que (como se dice en el punto 4), afectan a los Monumentos y Jardines Históricos o a sus entornos, desde su declaración «ad infinitum», aunque tuviesen Plan Especial aprobado (artículo 20.4 LPHE) (ver, luego, apartado 10).

7. Dar cuenta a la Administración competente, en el plazo de diez días desde su otorgamiento, de todas las licencias de obras que (siendo contrario al punto anterior) no afecten a Monumentos ni a J. H. o a sus entornos, pero que estén comprendidas en el área afectada (¿también el entorno?), por C. H., S. H. o Z. A., y desde la aprobación definitiva del respectivo Plan Especial o su «convalidación» (artículo 20.4 LPHE), porque mientras tanto se aplicaría el punto 6 anterior.

8. Costear directamente el Ayuntamiento la reconstrucción o demolición de las obras amparadas en licencia municipal «contraria» al plan aprobado, cuando así lo ordene la Administración del Estado o la Autonómica, con independencia de las responsabilidades urbanísticas por infracción (artículo 20.4 LPHE y 186, 187 y 225 a 228 LS). El concepto jurídico indeterminado de «contraria» (no contradictoria, ni opuesta, ni incompatible, ni no contemplada, ni manifiestamente contraria), dará lugar a todo tipo de recursos contenciosos para interpretar el Plan y todas sus determinaciones.

9. Someter a autorización previa de la Comunidad Autónoma toda licencia de obra o movimiento de tierras en un Sitio Histórico o Zona Arqueológica declarados BIC (artículos 22 y 43 LPHE).



¿Los rascacielos están en el «entorno» del Conjunto o son su entorno? (Fraga)



Fachada del entorno de un Conjunto con «ventana» para poder observar el interior. La «ventana» ya ha sido cerrada con un nuevo edificio (Lleida)



10. Prohibir o impedir y, en todo caso, notificar a la C. A. de toda colocación de publicidad comercial, cables, antenas y conducciones aparentes en o sobre los Monumentos, Jardines Históricos y Zonas Arqueológicas declaradas BIC (no así en los entornos de éstos ni en los Conjuntos y Sitios históricos), así como poder notificar (se supone), el deber de su supresión a los responsables y propietarios para que las retiren *antes del 19 de julio de 1990* o proceder a retirarlas subsidiariamente y a costa de ellos (artículos 19.3, 22.2 y D. T. 7.<sup>a</sup> LPHE, y 181 LS) (ver, luego, apartado 10, punto 1).

11. Notificar a la Comunidad Autónoma, legitimada por la Ley como parte interesada, de todo expediente de declaración de ruina (artículo 183 LS) que se inicie o resuelva en todo inmueble, incoado o declarado BIC (Monumento, Jardín, Sitio o Conjunto históricos o Zona Arqueológica, ¿incluso cualquiera de los edificios comprendidos en éstos y sus entornos?), el cual no podrá demolerse sin la autorización expresa de la C. A.; sin perjuicio de que el Ayuntamiento o el Alcalde ordene, por razón de urgencia, las medidas necesarias para evitar daños personales (artículo 24 LPHE y 183.4 LS) (ver, luego, apartado 10, punto 2).

12. Obligación municipal de resolver y notificar a la C. A., antes de seis meses, sobre la procedencia de aprobar inicialmente un Plan Especial u otras medidas de protección urbanística, a partir de la suspensión de una demolición o cambio de uso, en cualesquiera edificios no declarados BIC; decretada cautelarmente por la C. A. (artículos 25 y 37.2 LPHE).

13. Someter a autorización previa de la C. A. cualquier utilización con cambio de uso o destino (¿respecto al contenido en el Plan aprobado o respecto al existente?) que se solicite en cualesquiera bienes inmuebles declarados BIC (¿incluso en edificios incluidos en un C. H., S. H. o Z. A.?), aun cuando el Plan aprobado lo admitiera (con mayor rigor tutelar que las obras del artículo 20.4, que sólo requieren dar cuenta en diez días) (artículo 36.2 LPHE).

14. Poder acordar y notificar, previamente, a la C. A. la expropiación de bienes afectados por una declaración de BIC, cuando estén en peligro de destrucción o deterioro, tengan un uso incompatible o impidan la contemplación o susciten riesgos en un BIC (a salvo de la prioridad expropiatoria de la C. A. o del Estado) (art. 37.3 LPHE y 64 a 66 LS).

15. Solicitar a la Administración del Estado que ejercite para el beneficio municipal el derecho de tanteo y retracto en la enajenación de bienes declarados BIC (artículo 38.2 LPHE) (ver, luego, apartado 11).

16. Elaborar las ordenanzas municipales de aplicación de la nueva legislación tributaria local, considerando que los inmuebles BIC quedarán exentos del pago del impuesto local sobre Bienes Inmuebles, sobre la propiedad, disfrute o transmisión de los mismos, conforme al artículo 64.j) de la Ley 39/88 LHL y su D. A. 9.<sup>a</sup>, sin poder exigir compensación al Estado por tales exenciones (artículo 69.3 y 4 LPHE) ver apartados 12 y 13).

17. Satisfacer las sanciones pecuniarias personales del tanto al cuádruplo del valor del daño causado o hasta 25 millones de pesetas, en los supuestos c), d), e) y f) y hasta 100 millones en el supuesto g) del artículo 76.1 LPHE, por parte de los concejales o técnicos directamente responsables por el artículo 228 LS que, en ejercicio de sus funciones municipales, infringieran lo dispuesto en la LPHE al otorgar licencias constitutivas de infracción administrativa; salvo que fuesen constitutivas de delito (artículos 23 y 76 LPHE, y 228 LS).

## 2. DE LA SUPERPOSICION DE COMPETENCIAS CONCURRENTES SOBRE OBJETOS DE CATEGORIA ESPECIFICA

Las competencias municipales, por lo visto, sobre los bienes inmuebles y el urbanismo en general que les atribuye la legislación urbanística y la LRBRL no es que vengan mermadas, excluidas, recortadas o sean desplazadas por las que la LPHE confiere a las Comunidades Autónomas y al Estado. Sin perjuicio de que los Ayuntamientos sigan ejerciendo las mismas competencias que tenían hasta ahora con las leyes del Suelo y de Régimen Local sobre la totalidad de los objetos o bienes de naturaleza inmueble en su término municipal, sucede ahora —como antes con la Ley del Tesoro Artístico Nacional— que, sobre un conjunto singularizado de bienes expresamente diferenciados de entre los de su misma naturaleza por su categoría específica en la LPHE, además, concurren espacialmente las competencias explícitas atribuidas por la LPHE a los Organismos competentes para su ejecución (Comunidades y Estado), sobreponiéndose las medidas cautelares y sectoriales de información previa y favorable o autorización de éstos para liberar o destrabar —sobre este exclusivo conjunto de bienes de categoría singular— el despliegue de las competencias propias de la Administración Local conferidas por las demás legislaciones sectoriales y generales no alteradas por la LPHE. Desde esta perspectiva puede decirse que los Municipios y Diputaciones o Cabildos conservan todas las competencias que anteriormente ya poseían en materia de urbanismo, licencias, gestión y disciplina, en la totalidad de sus respectivos ámbitos territoriales; pero que, en muy concretos espacios e inmuebles de los mismos, vienen a sumarse y a complementarse con las atribuciones de otros Organismos territorial y sectorialmente competentes por razón de la materia, los cuales intervienen en dichos bienes concretos sobreadundantemente, para garantizar las medidas de protección que el patrimonio exige, y ya no sólo residenciadas en las exclusivas facultades municipales. Es como si entre la propiedad y el ejercicio práctico de sus facultades se interpusieran tres cedazos que criban y depuran las intervenciones.

El efecto multiplicador de garantías y filtros que la LPHE perfila no es nuevo, puesto que venía ejerciéndose sin graves conflictos desde la Ley del Tesoro Artístico de 1933.



El objeto realmente singularizado, por la triplicidad de controles y filtros que las Administraciones Locales, Autonómicas y del Estado van a ejercer sobre él, es el bien inmueble integrante del Patrimonio o declarado BIC, que pasa a configurarse como una categoría especial de entre los demás bienes de su misma naturaleza, sometido a tutelas y cautelas, sin duda abundantes, que le protegen como portador de valores históricos y culturales (no eternos), y, por ende, van a favorecerle con compensaciones fiscales y económicas que los demás bienes «normales» no ostentan.

En este contexto de la categoría de los objetos o bienes de categoría especial del patrimonio histórico, las Administraciones Autonómicas y del Estado poseen un conjunto de competencias que, si no son exorbitantes con merma de la autonomía local, son cuando menos de potente fiscalización y control legal, casi tutelar, de la acción normal de los Entes locales sobre los mismos. La clave reside en que todas las instancias actúen, ciertamente, en la plenitud de sus competencias sobre todos los objetos culturales a ellas sometidos, no sea que «el uno por el otro y la casa sin barrer» y el patrimonio siga depredándose.

En todo caso, debe esperarse que los principios de eficacia, jerarquía, descentralización, desconcentración y coordinación administrativas (artículo 103 C. E.), y los expresos mandatos de información mutua, colaboración y coordinación de competencias en las relaciones interadministrativas (de los arts. 10 y 55 a 62 LRBRL), así como las medidas a adoptar para facilitar la colaboración entre los poderes públicos (del artículo 2.2 de la

propia LPHE), fecunden y sean realidad en la práctica política y administrativa que requiere el desarrollo y aplicación de la Ley en materia de concurrencia competencial de los intereses tan sensible como ésta del Patrimonio Histórico y Cultural.

### 3. DEL CONCEPTO ESPACIAL DE UN «CONJUNTO DE ELEMENTOS»

Se echa en falta una definición precisa de la Ley sobre tan crucial tema, como es la naturaleza «ontológica» del conjunto, con verdadera relevancia en la práctica urbanística, jurídica y fiscal de los municipios que tengan un recinto declarado BIC, bien sea Conjunto Histórico o Sitio o Zona arqueológica. Tarea fundamental de un desarrollo reglamentario inmediato o de las legislaciones autonómicas será la de definir si *cada uno de los elementos unitarios*, edificios, propiedades o unidades que conforman un Conjunto, Sitio o Zona delimitada BIC, tienen *el mismo estatuto jurídico* que corresponde al *todo*, como *conjunto*, o son una categoría jurídica *diferente* de la del Conjunto, aunque comprendida en éste; o sólo algunos pocos y determinados «elementos menores» —que no llegan a ser Monumentos o Jardines históricos expresamente declarados, como los de «protección integral»— poseen el estatuto del Conjunto, no así los demás inmuebles indiferenciados dentro de él.

La cuestión es trascendente, por los efectos jurídicos derivables de la lectura atenta de los artículos de la Ley en los que no se diferencian el *todo* abstracto, que define los límites del *conjunto*,



Monumento románico con telón de fondo en torno a él (Valladolid)



Arquitecturas tradicionales infortunadamente colocadas en el entorno del monumental rascacielos local (Benicarló)



de las *partes* o *unidades concretas* que individualmente lo conforman. Los efectos de una u otra respuesta son cruciales:

a) ¿Tendrán obligación de facilitar el acceso y la visita pública *todos* los inmuebles dentro del Conjunto o sólo los singularmente señalados como Monumentos, Jardines y, acaso, los «elementos singulares con protección integral» (artículos 13.2, 21.1 LPHE y disposición adicional cuarta RPHE)?

b) La inscripción en el Registro General de un Conjunto, Sitio o Zona BIC, ¿incluye la de *todas* las propiedades que lo conforman o sólo la de algunos elementos singulares del catálogo de nivel «integral» (que, a su vez, no tendrían acceso gratuito al Registro de la Propiedad, como los M. y J. H., según los artículos 12.3 LPHE y 16.2 RPHE), o los de más de cincuenta años de antigüedad, o todos los del catálogo de protección del plan a que se refiere, fiscalmente sólo, el artículo 61.1 y 2.b RPHE?

c) El título oficial y modelo del anexo 2 del RPHE que se expedirá a los propietarios de un BIC ¿comprende a *todos* los elementos y unidades del Conjunto o no son éstos individualizables, o sólo a los de «protección integral», o a ninguno, según el artículo 23 RPHE?

d) Las transmisiones patrimoniales de todos los inmuebles dentro de un Conjunto ¿están sometidas al ejercicio del derecho de tanteo y retracto o sólo los singulares de «protección integral» o ninguno, mientras que no se venda todo un Conjunto Histórico *entero y a la vez*? (artículos 38 LPHE y 40-43 RPHE). Las transmisiones que se anotarán en el Registro y en el extracto del artículo 21 RPHE, ¿contendrán también las de todos los inmuebles incluidos en el Conjunto o sólo las de algunos de ellos, y cuáles, en su caso?

Porque si no son *todos* los inmuebles comprendidos en un Conjunto —o los de más de cincuenta años o sólo los singulares, pero no M. ni J. H.— a los que quepan aplicar los ejemplos anteriores referentes a BIC declarados, por la misma razón de un *estatuto jurídico distinto* no cabe aplicarles: ni el control del cambio de uso del artículo 36.2 LPHE, ni las medidas expropiatorias, ni anticipos o préstamos, ni órdenes de conservación del artículo 36.3 y 4 LPHE, ni la suspensión de licencias por incoación del artículo 16 LPHE, ni las de declaración de ruina del artículo 24 LPHE, ni las medidas fiscales y tributarias favorecedoras del fomento de los BIC (el art. 64.j de la LHL lo ha dejado, ya, claro), etc. Y esto sería así por la sencilla razón de que tales inmuebles, no expresamente inscritos o registrados, aun conformando un Conjunto BIC, no son, como tales y en sí mismos, Bienes de Interés Cultural expresa e individualmente declarados. La legislación urbanística y la de Régimen Local se aplicará sobre ellos sin las

poderosas cautelas suplementarias de la LPHE ni de la Ley de Haciendas Locales (LHL).

Hace falta releerse toda la Ley y los Reglamentos comprobando si la distinción jurídico-espacial entre Conjunto, Sitio o Zona BIC y los elementos y unidades que las componen es real, ficticia, inaplicable o conveniente matizarla o borrarla, para diferenciar los inmuebles singulares (Monumentos, J. H. y/o elementos de protección integral) del resto de los espacios compuestos (Conjunto o Sitio históricos y Zona arqueológica).

La interpretación de estas paradojas por los «padres» de la Ley es la de afirmar que, efectivamente, el estatuto jurídico pleno del *conjunto* —como entre *abstracto* y *total*— no es aplicable a cada una de las unidades o elementos aislados que no sean BIC y estén dentro del *Conjunto*. Con lo que subsisten las dudas enunciadas en el párrafo precedente.

#### 4. DEL CONCEPTO ESPACIAL DEL «ENTORNO»

La otra cuestión clave, por sus enormes efectos jurídicos, es conocer con total precisión si las consecuencias de todo orden derivadas de la declaración de BIC afectan por igual al *bien* declarado y a su *entorno* y son, por tanto, el *mismo espacio* con *estatuto jurídico único* para ambos, o son también *dos espacios* con contenidos y efectos *diferentes*.

En los artículos 11, 16, 18, 19 y 20 LPHE (y se reitera en el artículo 12 RPHE) se utiliza con imprecisión semántica, y parece ser que con igual sentido espacial, las expresiones «entorno», «área» o «zona» afectadas por la declaración y con distintos requisitos para solicitar informe previo o no al Organismo competente (C. A. y Estado) (véase cuadro II comparativo). Lo cual requiere una inaplazable superación de la ambigüedad por un reglamento o leyes autonómicas que podrían manejar distintamente uno y otro concepto, según la finalidad y énfasis en la protección o fomento del patrimonio respectivo (2).

Así puede advertirse que, por falta de un párrafo en la Ley que lo diga esclarecidamente (el artículo 18 LPHE no puede invocarse a estos efectos jurídicos, ni tampoco el 17), desde la misma suspensión de licencias por la incoación de BIC (artículo 16) o por redacción del planeamiento adecuado (artículo 20) hasta todos los ejemplos traídos en el número anterior sobre los elementos unitarios del conjunto (pasando por todas las notificaciones, implicaciones fiscales, expropiatorias, tanteos y retractos, visitas, registros, etc.), queda confuso si las obligaciones, derechos y beneficios que se refieren a un Monumento o un Conjunto se extienden *por igual* también a su *entorno*, *área* o *zona* afectadas, o no, o sólo en

(2) Según una interpretación temporal o dinámica, verbal y posterior —en todo caso, no inmediata o manifiesta— de los redactores de la Ley, sería «zona» afectada la primera y provisional delimitación de la incoación (artículos 16 LPHE y 12 RPHE), «área» afectada la total comprendida tras la declaración (artículo 20 LPHE), que incluye el «entorno» como superficie

anular perimetral del BIC (artículos 18, 19 y 20.4 LPHE). Interpretación que no resuelve las ambivalencias de *zona* ni, mucho menos, la pertenencia del *entorno* al contenido jurídico-espacial del *área* o del BIC, ni tampoco soporta una rigurosa exégesis en el texto.



parte y cuál. Porque la expresividad y unicidad conceptual que se deriva de los artículos 11.2 LPHE y 12.1 RPHE, al exigir («deberá, además, delimitar la zona afectada») que no sólo el *bien objeto* de la declaración (Monumento o Conjunto), sino también o, *además*, se «delimitará el entorno afectado» (véase la indistinta y confusa utilización de «entorno» y «zona» que, para el mismo fin, hacen la Ley y el Reglamento), ¿permite inferir que en la declaración de BIC ya está incorporado tanto el *bien objeto* como los *bienes de su entorno* delimitado y que, por ende, ambos *son lo mismo*? Las distinciones de procedimiento de obras, cables, publicidad, etc. que se hacen en los artículos 19 y 22, según sean en el Monumento sólo o en éste y en su entorno, permiten deducir que son objetos desigualmente protegidos o amparados y, por tanto, con estatutos jurídicos de la propiedad, fiscalidad, fomento, etc. *desiguales*. ¿Pero cuál es con precisión uno y otro estatuto jurídico y las obligaciones y derechos que de ellos se derivan?

Las Comunidades Autónomas o un Reglamento deberán precisar, en su propia esfera competencial, la distinción jurídico-espacial necesaria. Así propusimos en su día (3) que el BIC o el bien objeto identificado y pleno se llamase Sitio, Monumento o Área y fuese el detentador de las máximas obligaciones y derechos de la Ley; que su *entorno* fuese la franja o *espacio anular* que lo circunda con menos cargas y beneficios, pero con estatuto cautelar de licencias, etc., no obstante, distinto de lo que queda fuera de él, y que, finalmente, al *conjunto*

*superficial* de ambos se le conociese por Zona (incluso válido para la Zona arqueológica, siempre más difusa e imprecisable que los otros BIC), redactándose el planeamiento, por ejemplo, para la *zona* completa de ambos tipos de espacios (*área + entorno*).

Si a la imprecisión que se veía del estatuto jurídico de los elementos no singularizados del Conjunto histórico se le añade la de los elementos tampoco singularizados del *entorno* del mismo, los problemas que van a plantearse en el urbanismo, fiscalidad y control de usos y licencias en muchas ciudades españolas pueden ser conflictivos o, cuando menos, de extraordinaria complejidad estatutaria, como se muestra en el cuadro I adjunto.

En el cuadro I si se distinguen los dos grandes grupos de BIC con el mismo régimen jurídico, en *bienes objetos unitarios* (constituídos por los Monumentos y los Jardines históricos), y *bienes objetos compuestos* (constituídos por los Conjuntos históricos, Sitios históricos y Zonas arqueológicas) y si, a su vez, se deferencian los *entornos* respectivos con otro régimen legal distinto del propio del objeto declarado BIC, se obtendrán dos pares de estatutos jurídicos diferentes. Representéase a los BIC *objeto unitario* (M. y J. H.) por un cuadrado lleno, y al BIC *objeto compuesto* por una circunferencia. Los *entornos* correspondientes serían un cuadrado y una circunferencia de trazos. Si, además, se identifican todas las combinaciones de los

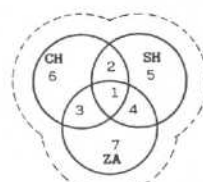
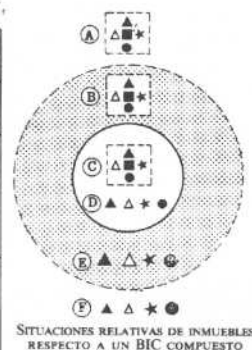
(3) En los informes y reuniones en que, juntamente con la FEMP, tuvimos oportunidad, desde el IEAL, de intervenir en las comisiones preparatorias al paso del proyecto de Ley PHE por el

Senado, en 1984-5. Ver: «Aportaciones municipales a la LPHE», revista *Autonomía Local* núm. 13, abril-mayo 1985, pp. 29-31, IEAL, Madrid.

REGIMENES JURIDICOS DE LAS COINCIDENCIAS ESPACIALES DE BIENES INMUEBLES

CUADRO I

Bienes Inmuebles unitarios y singularizados		Elementos unitarios		Bienes Int. Hist. Compuestos (Conjunto Hist., Sitio Hist. y Zona Arqueol.)	
		Por planes LS (No BIC, ni entorno)	BIC Objeto Unitario y su entorno	En el BIC objeto compuesto	En el entorno del BIC compuesto
ELEMENTOS DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION	BIC UNITARIO	MONUMENTO O JARDIN HISTORICO ■	1 Sit. A	1 Sit. C	1 Sit. B
	CATALOGADOS	ELEMENTO SINGULAR PROTECCION INTEGRAL ▲	2 Sit. F	3 Sit. A.B.C.	4 Sit. D
		ELEMENTO UNITARIO PROTECCION ESTRUCTURAL AMBIENTAL INTEGRANTE PATR. HIST. △	6 Sit. F	7 Sit. A.B.C.	8 Sit. D
	NO CATALOGADOS	ELEMENTO UNITARIO PROTECCION ADECUADA INTEGRANTE PATR. HIST. ★	10 Sit. F	11 Sit. A.B.C.	12 Sit. D
		ELEMENTO UNITARIO FUERA DE ORDENACION SUSTITUCION REMODELACION ●	14 Sit. F	14 Sit. A.B.C.	14 Sit. D



objetos o bienes inmuebles posibles en un espacio urbano, se tendría:

**A. Bienes Interés Cultural** declarados, inmuebles únicos o singulares:

1. BIC objeto unitario (ya ilustrado con un cuadrado negro).

**B. Bienes integrantes** del patrimonio histórico y **catalogados**, además, por el Plan Especial respectivo:

2. Elemento singular de protección integral (sea un triángulo negro).

3. Elemento singular de protección estructural o ambiental (triángulo vacío).

**C. Bienes, en principio, no integrantes** del Patrimonio Histórico (artículo 2 LPHE):

4. Objetos no catalogados, pero de conservación adecuada (artículo 181 LS) (sea un asterisco).

5. Objeto a remodelar, sustituir o demoler por fuera de ordenación expresa (artículos 21 LPHE y 60 LS) (sea un punto negro).

A su vez, todos estos inmuebles, elementos u objetos unitarios pueden ubicarse bien aisladamente, bien en el entorno de un *BIC unitario* o bien dentro o en el entorno de un *BIC compuesto* (seis ubicaciones posibles). En cada caso tendrían estatutos, deberes y derechos, en principio, diferentes y el Ayuntamiento intervendría en ellos –y según para que tipo de obras– de modo diferente. En total resultan *14 regímenes jurídicos distintos* (no los 30 que corresponderían teóricamente), aceptando que el régimen de los inmuebles en el entorno de un BIC unitario es el mismo, se ubique éste aislado o fuera de un BIC compuesto o dentro del entorno de éste o dentro del mismo; así como que los objetos no BIC no tienen el mismo tratamiento dentro del Conjunto que en su entorno o fuera de éste; que un BIC unitario y su entorno no viene afectado por su relación con el Conjunto, por predominar su declaración expresa de BIC; y que, finalmente, los «fuera de ordenación», dentro del entorno de un BIC unitario, son iguales que los que se sitúan dentro de un BIC compuesto o en su entorno o fuera de ambos.

## 5. DE LA COINCIDENCIA ESPACIAL DE BIENES COMPUESTOS

En una hipótesis muy frecuente, por la propia naturaleza de los Conjuntos históricos y arqueológicos, se superpondrán en la misma área, en todo o en parte, los ámbitos físicos de un Conjunto histórico y simultáneamente una Zona arqueológica (la práctica totalidad de las ciudades antiguas de la Península Ibérica: Córdoba, Mérida, Barcelona, Tarragona, Zaragoza, Huelva, León, Lugo, Alcalá, etc.), en los que toda remoción de tierra para cimientos en el casco urbano está afectando restos tartésicos, ibéricos, romanos, cristianos, medievales o árabes (por detener convencionalmente la «arqueología» en los yacimientos ocultos hasta el siglo XV). Y el régimen jurídico y cautelar de las intervenciones en un Conjunto, un Sitio y una Zona arqueológica son diferentes, como manifiestan los artículos 22 y 42 (autorización *expresa y previa* de remociones y prospecciones, *en todo caso*), que no se eximen ni cuando exista Plan Especial aprobado para las mismas, por el artículo 19.4 LPHE. Por tanto, debe concluirse que, en toda Zona arqueológica o Sitio y *antes* de otorgar cualquier licencia de obra nueva (que conlleven remoción de tierras para su cimentación), deberá solicitarse previa y expresamente autorización a la C. A. –incluso aunque existiese ya un Plan Especial aprobado para esa Zona arqueológica o Sitio–, con exclusión expresa de las competencias directas del Ayuntamiento para otorgar licencia que se derivaban del artículo 19.4 LPHE.

Así pues, si se hace un análisis de los subconjuntos espaciales resultantes de la intersección de los *conjuntos compuestos* (C. H., S. H. y Z. A.), se obtienen siete subconjuntos espaciales distintos (tres simples, tres dobles y uno triple) (ver cuadro I); sin perjuicio de que, jurídica y estatutariamente, con naturaleza diferente sólo quedasen tres, en principio, por tratarse de modo análogo las intersecciones de las Z. A. y los S. H. entre sí y las de éstos con los C. H. Nada obsta a que –como ejercicio matemático de posibilidades– se cruzasen estas tres con las 14 vistas en el apartado 4, obteniéndose *42 situaciones posibles jurídicamente distintas* (!).



*Testimonios, casi arqueológicos, del pasado de espaldas a su futuro (Valladolid)*



*Evolución histórica amontonada en un Conjunto (Luearca)*



## 6. DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION (PEP) Y SUS LIMITACIONES

La elección de esta figura del planeamiento urbanístico para tratar satisfactoriamente los Conjuntos históricos (no así para las especificidades propias del carácter de los Sitios históricos y Zonas arqueológicas, mientras éstas no se solapen con un Conjunto o núcleo urbano) parece muy insuficiente, si se interpreta con el sentido y contenido que le confiere la Ley del Suelo (artículos 17 a 18 LS y 78 RP), a los de igual nombre y naturaleza. Salvado por la Ley del Patrimonio la posibilidad limitada de redactarlos sólo en desarrollo de un Plan general o Norma subsidiaria (artículo 76.2 RP y 17.1 LS) —como especifica el inciso final del artículo 20.1 LPHE, al no eximir de su obligación a los municipios sin plan— se trataría de saber si son planes cuya naturaleza y determinaciones se derivan solamente de la LPHE o de la LS, o de ambas a la vez, porque los PEP en la LS tienen facultades muy limitadas al derivarse de otro previo de ámbito municipal: no clasifican ni califican suelo, no delimitan el aprovechamiento urbanístico o edificabilidad, ni legitiman expropiaciones ni gestiones complejas de reparto que no estuviesen previstas en el plan del que se derivan. Debiendo sólo limitarse a medidas de diseño arquitectónico, materiales, estética, regulación de usos de las edificaciones, urbanización de espacios públicos, catalogación y poco más.

Las determinaciones que contendrá el PEP, según los artículos 20 y 21 de la LPHE, son las de:

a) Establecer el orden prioritario de instalación de los usos públicos en los edificios y espacios que sean aptos para tal fin (4);

b) Contemplar las posibles Areas de Rehabilitación Integrada (A.R.I.), para la recuperación residencial y económica del conjunto (que, posteriormente, puedan o no declararse como tales A.R.I., mediante Real Decreto a propuesta del MOPU, según los artículos 1.3 y 41 a 46 del Real Decreto 2329/1983, sobre rehabilitación);

c) Contener los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas (¿sólo esto?) e instalaciones sobre las mismas (¿antenas, publicidad, rótulos, banderolas?);

d) Catalogar los elementos unitarios, según la legislación urbanística, definiendo los tipos de intervención posible, dispensando a los singulares una «protección integral» y al «resto» un nivel adecuado de protección. (¿Se corresponde con los tradicionales niveles o grados de protección «integral», «estructural» y «ambiental» de los Planes Especiales urbanísticos?);

e) Permitir, excepcionalmente, remodelaciones urbanas y sustituciones de inmuebles, sólo cuando mejoren o conserven el carácter del Conjunto o eviten usos degradantes (?) en el mismo.

f) Mantener la estructura urbana y arquitectónica y las características generales de su ambiente.

g) Mantener, en todo caso, las alineaciones urbanas «existentes» (¿las actual y «realmente existentes», incluso los retranqueos desarrollistas de planes recientes, o las del «planeamiento existente», o rehacer las «actualmente existentes» y «modernas» para recuperar las históricas en su sitio?).

Como se observa, hubiera sido más eficaz e integrador alentar un Plan Especial de Reforma Interior o de protección y reforma, simultáneos, que no un híbrido de protección con, nada menos, que la permisividad de remodelaciones urbanas (sic) y sustituciones de edificios, por muy excepcionales que fueran; para todas las cuales deberán señalarse en el plan las condiciones volumétricas, cesiones y obligaciones que procedan: cosa sólo reservada a un PERI y no a un PEP ni, mucho menos, de Cultura, por invadir competencias urbanísticas de las LS y de las C. A. Los mecanismos de protección estética o arquitectónica no bastan para tratar los fenómenos económicos y sociales de la sustitución y expulsión que están en la base profunda de los procesos «espontáneos» de destrucción, abandono, vaciamiento, especulación y muerte por homogeneización entrópica del espacio social con actividades dominantes. Las actividades, usos y expectativas de sustitución dominantes acaban expulsando la rica diversidad y heterogeneidad características de los conjuntos históricos vivos. Parece necesario llegar a exigir o permitir al planeamiento mayor potencia transformadora de las raíces causantes de los procesos de destrucción y sustitución de los conjuntos históricos (como los efectos directos e indirectos del exceso de oferta de nuevo suelo urbanizable en las periferias urbanas de las grandes y medias ciudades); así como una más directa garantía de correlación entre la declaración de BIC, el planeamiento urbanístico y la declaración de Area de Rehabilitación Integrada, del Real Decreto 2329/1983, por ser éste el instrumento por ahora más integrador de las intervenciones públicas en los espacios históricos a revitalizar. (Respecto al contenido y efectos de la catalogación urbanística de elementos del conjunto, véase apartado 8).

## 7. DE LA «CONVALIDACION» DE PLANES PREEXISTENTES A LA DECLARACION

Se plantea con la nueva Ley una quintuple casuística temporal relativa a los Municipios con o sin planeamiento previo o posterior a la Ley y a la incoación o declaración de conjunto BIC. Seguidamente se ordenan estas posibilidades con indicación de los informes previos, de los efectos suspensivos de nuevas licencias «y de los efectos de las ya otorgadas».

(4) Por su redacción este párrafo no se sabe bien si quería decir que todos los usos públicos se instalarán en orden prioritario (de entre todos los espacios posibles) en los edificios (existentes) que sean idóneos para ello, o bien que se establecerá un

listado de orden de prioridades de todos los usos públicos susceptibles de instalarse en cada uno de los edificios y espacios aptos para ello, corriendo la lista cuando los primeros del orden establecido no vengán o no puedan instalarse en él (lo que es ingenuo e irreal).

### A) Municipios sin plan antes de la LPHE:

A.1) *Con declaración de Conjunto Histórico anterior a la Ley:* Deberán redactar un Plan Especial de Protección u otro instrumento de planeamiento (sin plazos de presentación), desde la entrada en vigor de la Ley (artículo 20.1, in fine). Someterán, entre tanto, todas las licencias a informe previo de la C. A. desde la entrada en vigor de la Ley hasta la aprobación definitiva del PEP (artículo 20.3).

A.2) *Con declaración de C. H. posterior a la Ley:* Deberán redactar un PEP desde el momento de la declaración de C. H. (sin plazo de presentación) (artículo 20.1). Desde la incoación de BIC hasta la declaración definitiva se suspenderán todas las licencias (artículo 16) y desde la declaración de BIC hasta la aprobación del PEP se someterán todas las licencias a informe previo de la C. A. (artículo 20.3).

### B) Municipios con Plan antes de la LPHE:

B.1) *Con declaración de C. H. anterior a la Ley:* Deberán someter el Plan preexistente a «convalidación» de la C. A. (sin plazo de presentación), desde la entrada en vigor de la Ley, según disposición transitoria 6.2, sometiendo todas las licencias a informe previo de la C. A. desde la vigencia de la Ley hasta la convalidación favorable del Plan o hasta la aprobación de la revisión del mismo o de uno nuevo (con silencio positivo de un año desde su presentación) (artículo 20.3 y D. T. 6.2).

B.2) *Con declaración de C. H. posterior a la Ley:* Deberán someter a convalidación el Plan preexistente o revisar o redactar uno nuevo (sin plazo), desde la declaración, solicitando, mientras tanto, informe previo de todas las licencias. Desde la incoación de BIC hasta la declaración se suspenderán todas las licencias (artículo 16), cuando la incoación se hubiese iniciado después de la Ley.

C) **Municipios con o sin plan, pero incoado el expediente declarativo antes de la LPHE:** Se registrarán, transitoriamente, con la misma normativa y efectos de la legislación del Tesoro Artístico anterior, hasta su declaración con arreglo a la actual, debiendo someter, entre tanto, todas las licencias a informe previo de la C. A. hasta la resolución negativa de la declaración o hasta la aprobación del P.E.P. o convalidación del preexistente (D. T. 6.1). En estos supuestos, muy comunes por lo demás, no se aplicaría retroactivamente la suspensión automática de licencias desde la entrada en vigor de la Ley, aun habiéndose incoado su declaración (artículo 16), por haber sido esta incoación anterior a la Ley que dispone la suspensión inmediata.

El procedimiento administrativo, criterios y formas de convalidación, el derecho transitorio, contenido de las resoluciones o modificaciones del planeamiento anterior, alcance de las suspensiones encadenadas de licencia (por el artículo 16 LPHE y por la aprobación inicial de planes urbanísticos de los artículos 27.3 y 41 LS), etc. requieren una mayor y urgente elaboración reglamentaria por



*Nuevos pastiches populistas incrustados mostrando el pelo de la dehesa de la armonización con el Conjunto (Alarcón)*

parte de las Comunidades Autónomas. El mismo concepto de «preexistencia de planeamiento contradictorio con la protección» del artículo 20.1, in fine, requiere unas matizaciones que esclarezcan si la contradicción es de todo el Plan o sólo de partes subsanables de él, según sean contradictorias, opuestas o resulten incompatibles con la legislación del Patrimonio o carezcan de determinaciones necesarias para salvaguardar sus valores; o si deberán ser contradicciones estrictamente con la propia Ley o con otros criterios técnicos o políticos arbitrarios, en cada caso, por las Consejerías de Cultura de las C. A.; si serán o no oídos los informes de las Consejerías de Urbanismo, etc., normas que deberán ser reguladas por las Comunidades Autónomas para objetivación del proceso y disminución de los recursos jurisdiccionales de competencias mientras dura la indefinición (véase esta indeterminación también en relación con lo dicho para el artículo 20.4 en el apartado 1, punto 8).

### 8. DE LOS CATALOGOS URBANISTICOS Y SUS EFECTOS ANTE LA LPHE

Dejando aparte los Monumentos y Jardines Históricos y sus entornos declarados BIC que pudieran estar incluidos en el ámbito de un Conjunto Histórico mayor, se trata de conocer específicamente cuáles son y cómo se regula la naturaleza jurídica de los demás elementos unitarios singularizados que, tanto por los catálogos del artículo 25 LS, contengan los planes (artículos 86-87 RP), como por los PEP del artículo 21.1 LPHE, puedan identificarse (dejando aparte, asimismo, la cuestión antes enunciada –apartado número 2– de si el «resto» de los edificios dentro del Conjunto son o no BIC). En el artículo 21 LPHE se exige expresamente que los PEP o los demás planes elaboren una «catalogación», según lo dispuesto en la legislación urbanística, de los elementos unitarios que conforman el conjunto». La remisión, pues, a la facultad de los planes urbanísticos para elaborar un catálogo, conforme a los artículos 25 LS y 86 y 87 RP, es clara y directa, convalidando así una largamente esperada vinculación entre los efectos urbanísticos del catálogo y los efectos jurídicos de la Ley del Tesoro sobre tales inmue-



bles. Hasta ahora, sólo si se incoaba su declaración expresa y singular, con posterioridad al plan, como Monumentos podían acogerse a los beneficios y derechos que les otorgaba la Ley del Tesoro. Entre tanto, la legislación urbanística se limitaba a su anotación preventiva e inscripción en el registro administrativo de la Comisión Provincial de Urbanismo (no de Cultura o Bellas Artes) (artículo 87 RP), donde también se inscribían los que hubieran sido objeto de incoación o declaración por Bellas Artes, pero no al revés. Por tanto, los bienes catalogados urbanísticamente en los planes no venían protegidos por la Ley del Tesoro, mientras no fuesen explícita e individualmente inscritos como Monumentos ante Bellas Artes.

Pero aquí acaba la ilusión jurídica de una vinculación directa y estrecha entre ambas legislaciones, puesto que el acceso al Registro General de BIC del Ministerio de Cultura y al Registro de la Propiedad por derecho propio, les sigue estando vedado, ya que solamente se inscribirán los que sean objeto de declaración de BIC por Decreto y no por el Plan Especial (artículos 12 y 13 LPHE, y 15, 16 y 21 a 23 RPHE), instándose de oficio la inscripción gratuita de la declaración en el Registro de la Propiedad sólo en beneficio de los monumentos y jardines históricos (artículos 12.3 LPHE y 16.2 RPHE). Porque la mención expresa del artículo 21.1 LPHE, de que «a los elementos singulares se les dispensará una protección integral», carece de efectos jurídico-urbanísticos asimilables a los de BIC, y tan solo —que no es poco— tendrá los efectos fiscales previstos en el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas (artículo 70 LPHE), en el de Sociedades (artículo 71), y para el pago de la deuda tributaria de los Impuestos de Sucesiones sobre el Patrimonio y sobre la R. P. F. (artículo 73 LPHE), además de las exenciones fiscales ya previstas y refundidas en la Ley 39/88 de Haciendas Locales, según se deduce de los artículos 69.1 y 2 LPHE, 61 RPHE, 61 RPHE, sobre las medidas de fomento y tributarias, y 64.j) LHL, que calca literalmente este último. Es decir, a los edificios y elementos catalogados como de «protección integral» no se les aplicaría por la Ley las prohibiciones de publicidad, antenas, cables y conducciones (sin perjuicio de que el plan lo prohíba por su potestad normativa), ni los informes favorables previos de Cultura para autorizar obras en ellos, ni el tanteo y el retracto, ni las visitas gratuitas, etc., aunque sí los beneficios y exenciones fiscales que les confieren los artículos 61 RPHE y 64 LHL (luego se volverá sobre ello).

La desvinculación observada entre el Catálogo Urbanístico y la Ley del Patrimonio viene, no obstante, oscurecida por la práctica urbanística ya consolidada de catalogar los edificios singulares del conjunto o de toda la ciudad según tres niveles o grados de protección, a saber:

Nivel I, protección integral.

Nivel II, protección estructural.

Nivel III, protección ambiental.

La utilización explícita en la LPHE del término «protección integral» parece, pues, excluir de los beneficios fiscales a los demás elementos singulares



Cuando el desarrollo llega a los viejos pueblos (Alcorcón)

zados o unitarios de protección «estructural» o «ambiental», como incluidos en ese «resto» de elementos para los que se fijará «un nivel adecuado de protección», del artículo 21.1, in fine, de la LPHE. Para mayor oscurecimiento semántico, el artículo 61.1 RPHE, al referirse a los objetos beneficiados fiscalmente, utiliza un nuevo término no usado antes: «Los inmuebles comprendidos en una zona arqueológica e incluidos como *objeto de especial protección* en el instrumento de planeamiento urbanístico (artículo 20 LPHE), tendrán la consideración de inscritos en el Registro de BIC, a los efectos fiscales previstos en los artículos 70, 71 y 73 LPHE» (62, 63 y 65 del propio RPHE). ¿Qué son los elementos u objetos de «especial protección»? ¿son solamente los de «protección integral»? Parece ser así, puesto que en el siguiente párrafo 2, del mismo artículo 61, al referirse a los Sitios o Conjuntos históricos, establece que tendrán igual «consideración» (de inscritos en el Registro BIC, a efectos solamente fiscales) los que sean de antigüedad mayor o igual a cincuenta años y los que estén «incluidos en el catálogo previsto en el artículo 86 RP como objeto de *protección integral* en los términos del artículo 21 LPHE».

Es decir, de la totalidad de los elementos o unidades prediales incluidos en un Conjunto histórico existirán los siguientes objetos con regímenes diferenciados:

a) Habrá muchos edificios que seguirán como hasta ahora, sin protección singular.

b) Varios estarán catalogados como de protección ambiental o estructural por el plan, con acceso al Registro de las Comisiones Provinciales de Urbanismo (CPU) a efectos urbanísticos, pero sin consecuencias en la LPHE ni efectos fiscales de ninguna clase en la LHL.

c) Unos pocos serán catalogados por el plan como de protección integral, con acceso a la CPU y serán «considerados como inscritos en el Registro de BIC» a efectos sólo fiscales, pero no del resto de los beneficios y deberes de la LPHE.

d) Finalmente, algunos, muy pocos, podrán ser —además de catalogados como de protección integral por el plan— declarados Monumentos o Jardines Históricos BIC, individualmente, siendo los únicos con todos los plenos efectos de la LPHE y de la legislación tributaria.



Esta larga exégesis por lecturas indirectas e incursiones tortuosas en la Ley y su Reglamento requiere que otro Reglamento parcial o la legislación autonómica lo esclarezca de una vez por todas y para gentes no necesariamente leguleyas; así como exige profundizar en una mayor y directa vinculación entre planeamiento urbanístico y legislación del Patrimonio, permitiendo una ósmosis automática entre regímenes de protección de ambas legislaciones.

## 9. DE LAS SUSPENSIONES DE LICENCIAS POR LA LPHE Y LA LS

Tres aspectos relevantes requieren una advertencia de los efectos imponderables de ciertas suspensiones de licencias previstas en la LPHE que exigen un desarrollo cuidadoso en la legislación autonómica posterior y una evaluación de sus consecuencias políticas y económicas.

1. El primero es el largo efecto concatenado de suspensión de licencias de parcelación, edificación y/o demolición a partir de la incoación de un expediente declarativo de BIC, del artículo 16 LPHE, para un Conjunto o Sitio Históricos y una Zona Arqueológica, hasta la aprobación definitiva del plan que lo regule. Efectivamente, puede producirse un periodo de *tres años y ocho meses o cuatro años seguidos* en que estarán suspendidas las licencias indicadas en el ámbito de un Conjunto Histórico y su entorno (!). Veámoslo.

Por ministerio de la Ley (artículo 9.3 LPHE) un máximo de *veinte meses* durará la incoación o *veinticuatro meses* si se hubiese denunciado la mora, tiempo durante el que se suspenderán licencias por el artículo 16. Producida la declaración de BIC e iniciada, por obligación del artículo 20 LPHE, la redacción del plan especial, la Corporación podrá suspender cautelarmente las licencias por el artículo 27.1 LS (117 RP) para proceder a su estudio durante un máximo de *un año*. Antes de transcurrido este tercer año de suspensión deberá aprobar inicialmente el plan, con lo que se abre *un año más* (cuarto consecutivo) de suspensión de licencias «ex ministerio legis» (artículos 27.3 LS y 120 RP, no prorrogables por el Real Decreto-ley 16/1981); completándose así dos años más por la legislación urbanística sobre los dos años previos de la legislación del Patrimonio (5).

2. El segundo aspecto es el de las consecuencias de la expresión del artículo 16.1 LPHE, que no sólo suspende automáticamente las nuevas licencias que puedan darse desde la incoación, sino



*Ansias de ciudad en el campo o, simplemente, «hortera irresponsable con paisaje al fondo» (Villarcano)*

también «los efectos de las ya otorgadas». Obsérvese que no se establecen criterios o cláusulas de levantamiento posterior condicionado de la larga suspensión —como hicimos en los artículos 118.1 y 2 y 120.1, «in fine», del Reglamento de Planeamiento Urbanístico— sino que sólo se levantarán cuando se produzca la resolución o caducidad (veinticuatro meses) del expediente incoado (artículo 16.2 LPHE). Por ello, los «efectos» económicos de la suspensión «ex ministerio legis» de una licencia ya otorgada, que estuviese en curso de ejecución y desplegando inexorablemente los derechos con ella reconocidos, pone un grave interrogante sobre la responsabilidad patrimonial de la Administración ante sus propios actos, cuando lesionen o produzcan daños a los particulares por el funcionamiento de los servicios públicos (artículo 106.2 de la Constitución y 40 LRJAE). ¿Quién indemnizará los daños causados por las obras paralizadas en todo el Conjunto y su entorno por la incoación de BIC: la Comunidad Autónoma, el Municipio, el Estado o el Parlamento? Creo que el legislador sólo pensaba en los Monumentos, para los que la incoación paralizaba el mal que en ellos se estuviese perpetrando, pero no en todo un conjunto urbano completo.

Parece obvio que, por ahora, no habría responsabilidad patrimonial directa de ninguna Administración por tal suspensión en aplicación directa y expresa de la Ley (irresponsabilidad patrimonial del Estado legislador); pero no es incierto que un recurso de amparo de algún lesionado (particular o Ayuntamiento) ante el Tribunal Constitucional pudiera replantear la constitucionalidad del precepto en cuestión (6). Salvo que un reglamento o legislación autonómica articulasen métodos para

produce en un momento muy posterior a los veinte meses, a los cuatro de la denuncia sin resolución se entiende que habrá caducado automáticamente. Entre tanto, ¿seguirían suspendidas todas las licencias en el Conjunto? Me imagino que habrá interpretaciones jurisprudenciales, como es lógico, que levantarán automáticamente la suspensión, en todo caso, al cabo de los veinte meses de la misma, porque la paralización económica puede ser un daño irreparable y sólo imputable a los dilatados silencios administrativos.

(6) De igual criterio son GARCIA-ESCUADERO y PENDAS GARCIA (1986), págs. 159 y 163, aunque no vislumbren críticamente el alcance, la generalización y los efectos en los conjuntos urbanos de la retroactividad de tal suspensión.

(5) Se hace aquí una lectura benevolente del artículo 9.3, en la hipótesis de que el Ayuntamiento o los particulares, al día siguiente de los veinte meses transcurridos, presentan la denuncia de mora. Las posibilidades son otras: 1.º Si no hay denuncia, no se produce la caducidad automática de la incoación, la cual perdura tiempo ilimitado hasta que haya resolución y, por tanto, también la suspensión indefinida de licencias del artículo 16? (silencio administrativo indefinido, como la Ley del Tesoro del 33). 2.º Si hay denuncia de mora antes de los veinte meses (este es un plazo máximo de resolución que puede ser acortado), entonces el expediente, si no se resuelve a los cuatro meses de la denuncia, caducará a los veinte meses, o antes cuando se produzca la resolución expresa. 3.º Si la denuncia de mora se



corregir los efectos lesivos de tan dilatada suspensión de los «efectos» de licencias en ejecución; como el de someter a plazo la decisión de paralizar o seguir las obras en cada uno de los inmuebles afectados, como se hace en el artículo 37.2 LPHE. La indemnización de los daños se obtendría por el instituto de la expropiación (artículos 1.º y 121 LEF), ya que la LPHE no prevé explícitamente la no indemnizabilidad del perjuicio o daño causado por la paralización. ¿A cargo de quién se indemnizarían las expropiaciones: del Órgano competente prioritario para expropiar en esta Ley (artículo 31 LPHE)?

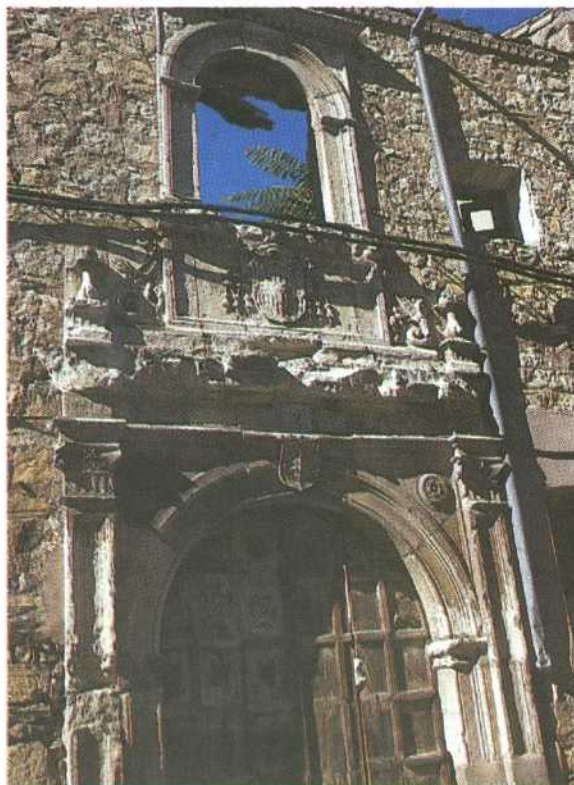
3. En tercer y último lugar advertir que –como ya se indicaba en el apartado 1.º, punto 2– una vez decretada la incoación de un BIC, que por ley conlleva la suspensión de licencias (artículo 16), se requerirá que en la notificación al Ayuntamiento (artículo 12.2 RPHE) se haga expresa exigencia de suspensión de licencias. Notificación que deberá «conocer» el pleno municipal y éste trasladará a los medios habituales de difusión de los edictos, sin que obste publicación en el «Boletín Oficial del Estado» para sus efectos inmediatos; así como a sus servicios municipales para paralizar todo proyecto pendiente de otorgamiento de licencia y toda obra en ejecución con licencia ya concedida. La indefensión municipal, ante tal subrogación legal de la Comunidad o el Estado en sus competencias propias, se trasladará a los particulares afectados, a los que me imagino yendo de la ventanilla municipal a la de la Comunidad para que les indemnicen los efectos de la paralización de obras o los costes de los proyectos devueltos. De ninguno de estos importantes efectos prácticos se dice nada en el Reglamento de la Ley. Las Comunidades deberán pronunciarse con su legislación antes de que sea demasiado grande la confusión e irreversibles los daños.

#### 10. DE LAS DIFERENTES AUTORIZACIONES PREVIAS SEGUN EL ESPACIO

Simplemente, sobre esta extensa materia advertir que la complejidad de situaciones singulares para saber cuándo y qué tipo de obras requieren autorización previa de las Consejerías de Cultura o cuáles deben prohibirse –según que el espacio concreto en que se realicen sea objeto de BIC o su

entorno– exige para sintetizarlo un cuadro sinóptico como el adjunto cuadro II, a todas luces complicado. Las Comunidades Autónomas podrán simplificarlo por extensión de la casuística a otras situaciones, pero no modificarlo restringiendo o autorizando su aplicación contra lo ya establecido por la Ley. Obsérvese cómo el bien objeto de protección y su entorno tienen diferentes tratamientos para algunas licencias; cómo la incoación de BIC suspende licencias de obras, pero no de instalación de publicidad y cables o rótulos, y cómo en la declaración de ruina y su eventual demolición subsiste la incógnita de si se requiere la autorización de la Consejería de Cultura y del Ayuntamiento, más otras instituciones consultivas, para poder proceder al derribo de todos y cada uno de los inmuebles incluidos en un Conjunto que no sean expresamente BIC. Algunas observaciones más:

1. Respecto a la prohibición de instalar publicidad comercial, antenas, cables y conducciones en o sobre los Monumentos y Jardines Históricos (artículo 19.3) y en las Zonas Arqueológicas (artículo 22.2) –pero no prohibido en sus entornos delimitados respectivos, ni en los Conjuntos Históricos ni Sitios–, observar que esta importante laguna expresa de la Ley no impide que el legislador autonómico, en ejercicio de sus competencias, prohibiese también en los entornos de los Monumentos y en todo el ámbito de los Conjuntos históricos la instalación de carteles publicitarios, cables y conducciones. Los Planes especiales, en su competencia normativa, también podrán articular las limitaciones a tales impactos ambientales negativos. La única cuestión sería la que se deriva de la



*Cables como cuerdas que empaquetan la ciudad histórica, cual si el espacio fuese un bulto postal para las compañías (Sigüenza)*

REGIMEN DE REALIZACION DE OBRAS Y OTRAS ACTUACIONES EN BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO HISTORICO ESPAÑOL Y EN ESPECIAL EN BIENES INCOADOS/DECLARADOS DE INTERES CULTURAL (ARTS. 14-25 LPHE)

			Ejecución de obras en general			Obras/remociones que puedan determinar prospecciones o excavaciones arqueológicas			Cambios de uso			Intervención en expedientes de declaración de ruina. Autorización demoliciones			Colocación de rótulos, señales o símbolos			Colocación de publicidad, cables, antenas y conducciones			
			Incoado expediente	Declarado sin plan	Declarado con plan	Incoado expediente	Declarado sin plan	Declarado con plan	Incoado expediente	Declarado sin plan	Declarado con plan	Incoado expediente	Declarado sin plan	Declarado con plan	Incoado expediente	Declarado sin plan	Declarado con plan	Incoado expediente	Declarado sin plan	Declarado con plan	
Bienes inmuebles declarados de Interés Cultural	Conjunto Histórico*	Bien	S.L.	C.A.P.	S.A.P. Art. 20.4	Igual que ejecución obras en general, no obstante las órdenes de ejecución del art. 43 y salvo coincidencia de C.H. con Z.A. o S.H.			C.A.P.	C.A.P. Arts. 20.3, 36.2	S.A.P. Art. 20.4	S.L.	IE.A.P. Arts. 20.3, 24.1.2	S.A.P. Art. 20.4	C.A.P.	C.A.P.	S.A.P.	C.A.P.	C.A.P.	S.A.P.	
		Entorno	Art. 16.1	Art. 20.3	S.A.P. Art. 20.4				Arts. 11.1, 36.2	S.A.P. ?	S.A.P. Art. 20.4		Art. 16.1	C.A.P. Art. 20.3							S.A.P. Art. 20.4
	Sitio Histórico*	Bien	S.L.	C.A.P.	S.A.P. Art. 20.4	S.L.	C.A.P.	C.A.P. Arts. 20.4, 22	C.A.P.	C.A.P. Arts. 20.3, 36.2	S.A.P. Art. 20.4	S.L.	IE.A.P. Arts. 20.3, 24.1.2	S.A.P. Art. 20.4	C.A.P.	C.A.P.	S.A.P.	C.A.P.	C.A.P.	S.A.P.	
		Entorno	Art. 16.1	Art. 20.3	S.A.P. Art. 20.4			Art. 16.1		Art. 20.3	S.A.P. Art. 20.4		Arts. 11.1, 36.2	S.A.P. ?							S.A.P. Art. 20.4
	Zona Arqueológica*	Bien	S.L.	C.A.P.	S.A.P. Art. 20.4	S.L.	C.A.P.	C.A.P. Arts. 20.4, 22	C.A.P.	C.A.P. Arts. 20.3, 36.2	S.A.P. Art. 20.4	S.L.	IE.A.P. Arts. 20.3, 24.1.2	S.A.P. Art. 20.4	C.A.P.	C.A.P.	S.A.P.	Prohibida Art. 22.2			
		Entorno	Art. 16.1	Art. 20.3	S.A.P. Art. 20.4			Art. 16.1		Art. 20.3	S.A.P. Art. 20.4		Arts. 11.1, 36.2	S.A.P. ?							S.A.P. Art. 20.4
	Monumento Histórico	Bien	S.L.	C.A.P. Art. 19.1		En la requerida autorización previa podrá valorarse la orden de ejecución de prospecciones arqueológicas del artículo 43.				C.A.P. Arts. 11.1, 36.2	C.A.P. Art. 36.2	C.A.P. Art. 36.2	S.L.	IE.A.P. Art. 24.1.2	C.A.P. Art. 19.1		Prohibida Art. 19.3 y D.T. 7. <sup>a</sup>				
		Entorno		Art. 16.1	C.A.P. Prohibición: Arts. 19.1, 19.3					S.A.P. Art. 36.2	S.A.P. Art. 36.2	S.A.P. Art. 36.2		Art. 16.1	C.A.P. Art. 19.1	S.A.P. Art. 19.1					C.A.P. Art. 19.1
	Jardín Histórico	Bien	S.L.	C.A.P. Art. 19.2						C.A.P. Arts. 11.1, 36.2	C.A.P. Art. 36.2	C.A.P. Art. 36.2	S.L.	IE.A.P. Art. 24.1.2	C.A.P. Art. 19.2		Prohibida Art. 19.3 y D.T. 7. <sup>a</sup>				
		Entorno		Art. 16.1	C.A.P. Prohibición: Arts. 19.2, 19.3					S.A.P. Art. 36.2	S.A.P. Art. 36.2	S.A.P. Art. 36.2		Art. 16.1	C.A.P. Art. 19.2	S.A.P. Art. 19.2					C.A.P. Art. 19.2
	Bienes inmuebles no BIC			S.A.P. Suspensión cautelar: Art. 37.2 Orden ejecución: Art. 43			S.A.P. Suspensión cautelar: Art. 37.2 Orden ejecución prospecc: Art. 43			S.A.P. Suspensión cautelar: Arts. 25, 37.2			S.A.P. Suspensión cautelar: Arts. 25, 37.2			S.A.P. Suspensión cautelar: Art. 37.2			S.A.P.		

Notas: Con o sin autorización previa se refiere a la correspondiente al Órgano competente (Consejerías de Cultura o Ministerio de Cultura), sin obstar la obligada obtención del otorgamiento de licencia municipal, en todos los casos.  
 \* El régimen señalado para los bienes u objetos compuestos se refiere a cada uno de los elementos o inmuebles dentro de éstos y no expresamente declarados BIC, sin perjuicio de las facultades del artículo 37.2, recogidas en la última línea para inmuebles no BIC.

S.L.: Suspensión de licencias. C.A.P.: Con autorización previa. S.A.P.: Sin autorización previa. IE.A.P.: Intervención en el expediente de autorización previa.





*Antes del 19 de julio de 1990 ¿habrán retirado las compañías los cables que empaquetan los monumentos? (Se aceptan denuncias) (Cuenca)*

disposición transitoria 7.<sup>a</sup> de la LPHE, que establece que en el plazo de cinco años (**antes del 19 de julio de 1990!**) las concesionarias responsables de la instalación de cables y publicidad comercial *deberán retirarlos por su cuenta y cargo* de los lugares expresamente prohibidos sólo en el artículo 19.3. Esta D.T. deja, pues, fuera de tal obligación de retirar la publicidad y cables a las Zonas arqueológicas (en las que prohíbe tales instalaciones el artículo 22.2), y a los demás ámbitos en que los planes ampliasen tal prohibición, siendo por cuenta de quien lo ordene en tal caso. La legislación autonómica sí que podría ampliar el deber de retirada por cuenta de los instaladores sin que ello gravitase sobre los Ayuntamientos, como hasta ahora (artículos 2 y 13, Ley 10/1966, 18.III, sobre expropiación en instalaciones eléctricas).

2. Sobre la configuración de la ruina urbanística, contemplada insatisfactoriamente en el artículo 24, ya he expresado en otro lugar (7) que el problema grave reside en seguir remitiendo al nefasto tratamiento desarrollista de la ruina en la legislación urbanística (artículo 183 LS) para el tratamiento de bienes protegidos. Por ello mismo, debieran haberse contemplado en esta ley, para la incoación del estado ruinoso de bienes protegibles, otros criterios técnicos objetivos menos destructores que los cinco previstos en la Ley del Suelo y en las concordantes Leyes de Arrendamientos Urbanos, Haciendas Locales, etc. Ocasión perdida, por ahora, pero que la legislación autonómica debiera abordar urgentemente desde la doble óptica competencial urbanística y cultural que en ella reside plenamente; así como para esclarecer si todos los edificios no BIC dentro del Conjunto están también sometidos a tal mecanismo cautelar del artículo 24; ya que de su lectura se deduce que los no BIC no están sometidos a previo informe de las instituciones consultivas que nunca intervinieron en ellos, no aplicándoseles las medidas más cautelares de este artículo, frente a las compulsivas de la LS.

3. Las mismas dudas subsisten con respecto a la competencia para dar las órdenes de ejecución del artículo 36.3 en los edificios no BIC dentro del

Conjunto, Sitio o Zona (aunque en esta última la potestad de ordenar obras de prospección previas y excavaciones está mejor regulada en el artículo 43 LPHE), a los que, por no ser BIC, no cabe aplicarles este artículo en sus disposiciones ejecutivas de los párrafos 2 a 4, inclusive. Pero es que, incluso en los Monumentos, J.H. y edificios de protección integral, el Ayuntamiento sigue siendo competente para aplicar la Ley del Suelo y emitir órdenes de ejecución (artículo 182 LS), sin perjuicio de notificar previamente a Cultura para que, en su caso, ésta también, y por la LPHE, actúe directamente. El conflicto está ahí: O la «abundancia cordial» de órganos emitiendo órdenes de conservación paralelas o la «inhibición paralela», escudándose uno en otro para no intervenir y costear los riesgos, en una materia como ésta de competencias compartidas.

## 11. DEL TANTEO Y EL RETRACTO

En las enajenaciones y transmisiones patrimoniales de BIC se obliga a notificar a la Administración de la transacción. El mismo problema visto anteriormente con los edificios o propiedades dentro del Conjunto, Sitio o Zona aparece recurrentemente, sin saber si todos ellos también deberán cumplir con dicha obligación o sólo los BIC declarados. El problema se vuelve a detectar al leer el artículo 21 RPHE, que señala en su párrafo 3.c) la anotación de las transmisiones del BIC. Como un Conjunto Histórico tiene muchas propiedades —salvo que todo él fuese propiedad de uno o dos propietarios— la cuestión es si se notifican y anotan *todas las transmisiones* de cualquier inmueble dentro de él o *ninguna*, por ser el Conjunto BIC un ente abstracto con diversas unidades prediales no BIC y, por ende, no sometidas a tanteo. En principio, se concluye que los inmuebles no declarados BIC de un Conjunto no quedan sometidos al tanteo y retracto.

Lo mismo cabe decir del régimen de visitas, de los artículos 13.2 LPHE y 21.3 b) RPHE, para su aplicación y anotación en un Conjunto BIC: los no declarados BIC no tendrán la obligación de facili-

(7) Véase mi trabajo GARCIA-BELLIDO, 1984, con su especial referencia a los inmuebles catalogados y declarados BIC;

y, posteriormente, varios informes para el IEAL y la FEMP durante la tramitación parlamentaria de la Ley del Patrimonio, 1984-5.



tar el acceso de régimen de visitas gratuito, sin perjuicio de que lo instaran voluntariamente para favorecerse del Real Decreto 1382/1978, de 2 de junio, que desarrolla el artículo 6.º j) de la Ley 50/1977, de Medidas Urgentes de la Reforma Fiscal (ver apartado 13).

Por otro lado, la referencia indirecta a los Ayuntamientos como «cualquier Entidad de derecho público», contenida en el artículo 38.2 LPHE, en beneficio de la cual el Estado o la Comunidad Autónoma podrían ejercer los derechos de tanteo y retracto exigiría una legislación autonómica más precisa que el Reglamento para garantizar los procedimientos urgentes de aviso a los Ayuntamientos interesados, con el fin de que éstos hagan saber su voluntad de adquirir tales inmuebles, si el Estado o la Comunidad Autónoma no ejercen su acción; lo que deberán decidir en plazos perentorios de dos y seis meses, respectivamente (ver artículos 40 a 44 RPHE).

## 12. DE LAS AYUDAS Y ANTICIPOS REINTEGRABLES

Este punto es crucial y requiere un desarrollo más pormenorizado del que se deduce de los artículos 36.3 y 67 LPHE. En efecto: (la Administración competente) «podrá conceder (no está obligada) una ayuda con carácter de anticipo reintegrable que (en los inmuebles) será inscrita en el Registro de la Propiedad» (como carga real). Por otro lado «el Gobierno (Decreto) dispondrá las medidas necesarias para que la financiación de las obras de conservación, mantenimiento y rehabilitación, así como las prospecciones y excavaciones arqueológicas en BIC, tenga preferente acceso al crédito oficial... A tal fin la Administración del Estado podrá establecer, mediante acuerdos con personas y entidades públicas y privadas, las condiciones para disfrutar de los beneficios crediticios» (artículo 67 LPHE).

Por parte de la Ley del Suelo, el artículo 182.3 recuerda que «los propietarios de bienes incluidos en los catálogos del artículo 25, podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de los Ayuntamientos y Diputaciones (y Cabildos), que la prestarán (¿estarán obligados?) en condiciones adecuadas». Los Reales Decretos 2329/1983 y 224/1989, que deroga el 1494/1987, sobre rehabilitación, han desarrollado y ejecutado ya ampliamente las ayudas financieras para la rehabilitación residencial en determinadas circunstancias. La cuestión más sutil —ya recogida en los artículos 24 de la Ley del Tesoro y 23 de su Reglamento— es el concepto financiero de que, si tales órganos prestan la ayuda ésta tendrá el carácter y condición de anticipo reintegrable y carga real, aunque fuese por vía de acuerdo-convenio del artículo 67, con esa misma condición. ¿Quiere decirse que no caben subvenciones a fondo perdido, al menos con el dinero del Estado ni de las Comunidades Autónomas? ¿Sería

ésta, coincidentemente, la «condición adecuada» con la que los Ayuntamientos y Diputaciones prestarán la cooperación económica y técnica recabada por los particulares en el artículo 182.3 LS?

El problema de instrumentación de estas condiciones es complejo y plantea numerosos aspectos jurídicos delicados que, desde la óptica «ius publicista», sólo pueden enfocarse considerando que el beneficiario de la ayuda (o, igualmente, de las exenciones fiscales previstas) es el objeto, el bien transmisible (no el sujeto) el cual incrementará su valor de venta con el dinero público fiduciariamente prestado y los beneficios de la misma con las exenciones fiscales de que goza en su patrimonio. La cuestión estriba en que el Estado debe controlar el destino que el propietario da al dinero público prestado con crédito preferente o que se «ahorra» con las exenciones fiscales, en tanto que el beneficiario está manejando fiduciariamente fondos públicos que deben ser sometidos a fiscalización detallada y pública. Esto se liga con las presuntas indemnizaciones por vinculaciones singulares urbanísticas, del artículo 87.3 LS, y con la exención fiscal del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), prevista en el artículo 64.j de la Ley de Haciendas Locales y las desgravaciones del IRPF (8).

La Ley del Tesoro de 1933 y su Reglamento del 36 definían mejor estas ayudas, al determinar que «cuando quede debidamente justificada la *carencia de recursos del propietario o usuario* podrá (la Administración) costear parcial o totalmente las obras, conceder un anticipo reintegrable con garantía (hipotecaria) del monumento para realizarlas o expropiar... «De realizar alguna aportación el Estado —aclaraba— tendrá siempre el carácter de anticipo reintegrable en caso de expropiación, venta o terminación del contrato, constanding la inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad». Esta sería la línea que la normativa autonómica podría retomar para garantizar que los fondos públicos se dan a quien los precisa por no poder acceder al mercado bancario, pero que los mismos, o los puntos de subvención de los intereses de los Reales Decretos 2329/1983 y 224/1989, vuelven al erario público y no a engrosar sin control los beneficios patrimoniales del poseedor en la venta o expropiación (cosa esta última, obviamente, antisocial) del mismo inmueble.

## 13. DE LA FISCALIDAD EN LOS CONJUNTOS Y DEMAS BIC COMPUESTOS

Tan delicado aspecto, vital para la práctica y garantía constitucional de la autonomía financiera de las Entidades locales, ha sido ya objeto de arduos debates en las Comisiones del Congreso y del Senado durante la tramitación de la Ley y, posteriormente, con la elaboración del Reglamento parcial, como para que ahora se pueda insistir más (9).

(8) Véanse los razonamientos económico-públicos sustentados en GARCIA-BELLIDO (1984), §§ 80-89 y 97-109. En sentido opuesto, véase SANZ-PASTOR, C. J. (1984).

(9) La Federación Española de Municipios y Provincias

(FEMP) desarrolló intensa labor, auxiliada por el IEAL, durante la tramitación de la LPHE en el Senado para modificar el artículo 69 salido del Congreso. Véase, además de los informes, *Autonomía Local*, número 13, págs. 29-31, IEAL, Madrid 1985.





*Taxidermismo o escenografismo urbanos: restos de epidermis, como ridículas bambalinas, recubren los destripamientos urbanos, rellenados luego con pajas arquitectónicas y tramoyas para la gran farsa-drama de la conservación (Valladolid y Madrid)*

La argumentación fundamental –que no se insiste aquí en su desarrollo– es doble: En primer lugar, que los efectos económicos en las Haciendas Locales de los municipios con un extenso Conjunto Histórico pueden ser más o menos graves, según se ha definido uno de los temas centrales del debate expuesto, cual es el de que no todos los elementos o unidades del Conjunto, Sitio o Zona, son también ellos BIC, por serlo el *conjunto* que conforman. A este respecto, la nueva legislación de Haciendas Locales (39/1988, de 28 de diciembre) ha esclarecido definitivamente el oscuro y tortuoso camino que se derivaba de los artículos 69 LPHE y 61 RPHE (al cruzarse con la legislación fiscal, general y local, anterior), por cuanto identifica, en su artículo 64.j), que exclusivamente estarán exentos del IBI los declarados BIC expresa e individualizadamente como Monumento o J. H. y los castillos, hórreos y cabazos, en general, así como los de «especial protección» en zonas Arqueológicas con PEP y los catalogados como de «protección integral», incluidos en el Registro de la CPU y que, además, tengan cincuenta o más años de antigüedad; ya que dicha exención «no alcanzará a cualesquiera clases de bienes urbanos ubicados dentro del perímetro delimitativo de las Z. A., S. H. y C. H., globalmente integrados en ellos, sino, exclusivamente» a los anteriores. Por tanto, queda ya aclarado que los demás inmuebles dentro de uno de los conjuntos BIC, aunque estén catalogados como de protección «estructural» o «ambiental» en un PEP y a pesar de tener más de cincuenta años, no estarán exentos del IBI, y ni éstos ni los

anteriores, expresamente declarados BIC, estarán exentos de los eventuales impuestos sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana («plusvalía»), cuando cada Municipio respectivo establezca «voluntariamente» dichos impuestos con sus Ordenanzas fiscales (artículos 15.1, 16.1 y 60.2 LHL). Pero, en segundo lugar, este mismo esclarecimiento –un tanto rotundo y de compartimentos estancos– que hace la LHL sobre la LPHE ha cercenado la prometedora y no nata apertura de *autonomía de la política municipal de fomento a la rehabilitación, al quedar derogado el artículo 69.3 LPHE por el 9.1 LHL* y no preverse ningún tipo de beneficios fiscales locales «cuando los propietarios emprendan o realicen a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles», como recogía dicho artículo. Los Municipios ya no podrán llevar una política propia de incentivos fiscales a la recuperación del patrimonio, ni con las tasas ni con los impuestos de obras o de plusvalías a ellos encomendados.

#### 14. DE LOS BIENES PROTEGIDOS Y SUS DIFERENTES GARANTIAS DE PROTECCION. SITIOS HISTORICOS Y ZONAS ARQUEOLOGICAS

La nueva Ley del Patrimonio aporta definiciones y tratamientos específicos de las Zonas Arqueológicas y Sitios Históricos ciertamente novedosos respecto a la legislación precedente, por



su precisa e integral consideración de lo que actualmente la cultura más avanzada puede entender como tales. La incorporación dinámica a la identificación de «lo arqueológico» del concepto de bienes «susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica», incluyendo los existentes bajo las aguas del mar territorial o en la plataforma continental (límite económico), así como los elementos geológicos y paleontológicos, cuevas y abrigos de arte rupestre (artículos 15.5 y 40); la identificación de los Sitios Históricos como espacios vinculados a hechos o recuerdos pasados, tradiciones populares, creaciones etnológicas (en tanto que conocimientos, productos y actividades expresivas de los aspectos materiales, técnicos, sociales o espirituales, estéticos o lúdicos del pueblo español) o naturales (artículos 15.3 y 47), superador del anterior tipismo de los «sitios o parajes pintorescos» (Leyes del 26 y del 33), son muestras de las innovaciones conceptuales, semánticas y sistemáticas incorporadas por la nueva Ley del PHE.

No obstante, estos esfuerzos sistemáticos por «distinguir» semánticamente entre sí espacios compuestos y complejos, por razón del contenido material que identifica los objetos en ellos ubicados y la naturaleza disciplinar y sectorial de su estudio, puede resultar políticamente contraproducente, jurídicamente contradictorio e ideológicamente simplificador o reduccionista al tratarse de realidades mucho más ricas, interactivas e inseparables.

En la propia definición de «lo arqueológico» —como intento de deslindar una categoría distinta de «lo urbano»— o de ambas con respecto a «lo etnográfico» o antropológico de los Sitios Históricos, subyace un reduccionismo peligroso de las ciencias aplicadas al mismo espacio, según los bienes prevalentes en cada uno. ¿Es que en un conjunto urbano no pueden aplicarse «metodologías arqueológicas» para su estudio, exploración y protección? ¿O es que un Sitio Histórico, con valores etnográficos, populares o antropológicos o edificaciones con formas arquitectónicas y técnicas tradicionales (artículo 47.1) no es también un Conjunto Histórico que requiere metodologías de estudio científicas para su puesta en valor? Ciertamente, todos estos espacios compuestos se deberán abordar con un planeamiento especial de las técnicas urbanísticas (artículo 20) para su protección; lo que, en términos generales, les hace a todos ellos teóricamente similares ante la capacidad de intervención en sus ámbitos. Pero las demás diferenciaciones evidencian la ideología subyacente: ¿Es que no será legalmente obligado mantener en un poblado rural tradicional o en un Sitio Histórico la estructura urbana y arquitectónica o las características de su ambiente o las alineaciones urbanas existentes del artículo 21.3, que es sólo aplicable a los Conjuntos Históricos? ¿Por qué sólo se prohíbe la publicidad, cables y antenas en las Zonas arqueológicas (artículo 22.2) y no también en los Sitios Históricos (piénsese en un paraje natural o un núcleo de «pallozas» o en el recorrido de la procesión del Rocío) y en los conjuntos urbanos

históricos (ver apartado 10, número 1)? ¿Por qué la remoción de tierras (verdaderas expoliaciones de todo vestigio estratigráfico histórico) o la demolición de edificios no BIC en un Conjunto Histórico urbano no están sometidas a autorización expresa de prospección o excavación arqueológica, como en los Sitios o Zonas o en los Monumentos y Jardines (ver apartado 5)?

Cuando se dejan expresamente resquicios diferenciales de utilización pública entre objetos de idéntica naturaleza cultural y patrimonial, o bien se están dividiendo artificiosamente categorías legales para proteger más unos objetos en detrimento de otros, o bien se han englobado demasiados contenidos distintos en los mismos sacos «nominales». Porque resultará evidente que un Ayuntamiento y un pueblo entero se opondrán más vehementemente a —o vulnerarán más solapadamente— la declaración «nominalista» de sus propiedades como «Zona Arqueológica» o «Sitio Histórico» (no digamos si es una costa turística) que a ser «Conjunto Histórico» o a tener un «Monumento» o «Jardín» aislados.

La diferenciación subyacente en la división jurídica y semántica de los bienes espaciales compuestos está soportada por una simplificación no matizada de grosera generalización, por la que se pretende entender:

A) Será *arqueológico* y requerirá una «metodología arqueológica» para su estudio lo que *subyace escondido bajo tierra o agua, es desconocido en su valor y magnitud y, además y por ello, resulta ser de dominio público* (una vez descubierto por azar) (artículo 44 LPHE). Es decir: será arqueológico y de dominio público todo lo ignoto ubicado *bajo la rasante natural o cota cero del terreno*; aunque pretenden decir también lo contrario los artículos 15.5 y 40.1 al referirse a objetos que ya «hayan sido extraídos» y se encuentren «en la superficie» (¿y sean conocidos?). ¿No es también de dominio público lo que estuviese oculto, embebido dentro de una construcción o tapado por añadidos (pinturas de pared, tesoros, arcos, ruinas enteras, etc.)? Si es mueble, es posible recuperarlo para el dominio público a mitad de precio (artículo 44.3). Si es inmueble, el legislador cauteloso lo ha previsto por la excepción expresa del artículo 44.5 (!), y ya no tiene el carácter de dominio público. Pero si es un Greco o un cuadro de Goya que se «descubre» por azar en un trastero ¿no es también dominio público en tanto que «oculto» al conocimiento y, por ende, no es acaso también un bien arqueológico recuperable a mitad de precio? No está claro, ideológicamente hablando, aunque la tradición jurídica conservadora lo resolverá a favor del descubridor/poseedor, en contra del artículo 44 LPHE.

B) Será *Conjunto Histórico* la agrupación o unidad de asentamiento, continua o dispersa, que no sea Sitio Histórico. Porque todo lo demás que identifica el artículo 15.3 es perfectamente aplicable «stricto sensu» a lo dicho para los Sitios de valor etnológico en los artículos 15.4 y 47.1. Sin embargo subyace (en los artículos 20 y 21 de la Ley y en el anexo 1.b del RPHE) la idea inconsciente



de un área urbana o pueblo activo, dinámico, vivo y en crecimiento, con problemas urbanísticos y de transformación. En todo caso, su régimen jurídico de intervención es el referente a toda aquella construcción o uso que se pueda regular *sobre la rasante natural* de la propiedad (a diferencia de lo arqueológico), que es conocido, poseído por alguien e inscribible en el Registro de la Propiedad Inmueble. Por eso no es un bien de dominio público, ni aunque esté «oculto» o fuese desconocido (artículo 44.5).

C) Serán *Sitio Histórico* los espacios o lugares que soporten o contengan dos grupos de conceptos distintos:

1. Hechos o recuerdos históricos, tradiciones populares, bellezas naturales, conocimientos, actividades técnicas, estéticas, lúdicas, sociales o espirituales arraigadas, todas *no tangibles*, pero localizadas o concentradas en un área concreta (si no, no sería Sitio o Paraje); y

2. Creaciones culturales, productos, artefactos, obras del hombre de valor histórico, etnográfico, antropológico o paleontológico (también éstos últimos motivan una Zona Arqueológica, artículo 40.1), edificaciones o instalaciones de tipo, forma o clase arquitectónica de las tradiciones de una comunidad, tanto bienes inmuebles como muebles, todos *tangibles* y localizados o transportables.

Si nos referimos a los asentamientos o edificaciones inmuebles y tangibles, formarían Sitio Histórico los que no fuesen Conjuntos Históricos, cerrando así el círculo vicioso de la definición por exclusión anterior, por no ser urbanos o pueblos vivos, sino sólo reductos fósiles de pasadas costumbres, de pueblos pobres, en desuso y desaparición, como paladinamente tiene que reconocer el párrafo 3 del artículo 47. Salvo que estos bienes inmuebles, a que se refiere el número 1 del mismo artículo como «edificaciones o instalaciones», sean aisladas e individuales, tales como los dólmenes, talayots, hórreos, rollos, puentes, artefactos de ingeniería tradicional (aunque se refiera sólo a «arquitectónicos»), pallozas sueltas o casas típicas y tradicionales de toda la arquitectura popular española dispersas y aisladas; en cuyo caso no se entiende bien la diferencia con los Monumentos del artículo 15.1, salvo que éstos son intocables y reconocidos socialmente, y los bienes etnográficos un poco más indefinidos y, por tanto, vulnerables, por ser populares y etnológicos.

Esto es lo que tenderá a pasar por buscar «nombres» y engendrar efectos jurídicos tan distintos para objetos *esencialmente iguales* y sólo diferenciables por las técnicas de intervención sobre ellos, o por su grado de relevancia cultural y social. La *obsesión de compartimentar espacios estancos* distintos, para depositar en cada uno baterías de instrumentos diferenciales, genera la no tan superficial batalla por el «nominalismo», cuando con ello van en juego facultades y efectos de hacer o deshacer demasiado desiguales. Lo que en un principio, por la obvia diferencia de bienes muebles e inmuebles, era una suficiente y gran distinción, luego las subdivisiones, meramente taxonó-

micas o clasificatorias –por cruzarse con otra familia de conceptos y criterios no coincidentes con los primeros–, generan *subgrupos desigualmente protegidos* en cuestiones fundamentales, al diseccionar una realidad compleja, dinámica, fluida e interpenetrada que no permite *reduccionismos tipológicos y semánticos* a «grosso modo». Más que subdividir la totalidad en subconjuntos de cosas abstractas con criterios escurridizos, para diferenciarlos con más o menos protección jurídica a cada uno, interesa, por el contrario, garantizar a todo lo protegible la misma condición objetiva o categoría jurídica esencial, concentrando el esfuerzo en la política de asistencia, en la práctica del seguimiento, tutela, policía y control jerárquico de los bienes; sin perjuicio de regular las diferencias adjetivas y procedimentales según la propia naturaleza física intrínseca de cada bien protegible (unitarios y compuestos); y dejando que las fluidas realidades de cada conjunto o subconjunto tipológico, según las disciplinas sectoriales que deban o puedan estudiarlo, se entremezclen y combinen entre sí, sin establecer cortes jurídicos, diferenciales y estancos, arbitrarios. La condición adjetiva, históricamente contingente y evolutiva de lo arqueológico, lo etnológico o lo antropológico inunda, osmótica y horizontalmente, toda delimitación espacial vertical separativa que se pretenda señalar en el territorio. «Lo monumental» es tan histórico, arqueológico, etnográfico o culturalmente antropológico como los conjuntos urbanos son productos tradicionales, etnológicos, vivos o mortecinos, y como los parajes naturales y sitios son monumentos o conjuntos obra del hombre que, por su adecuación antropológica al medio físico, ha conservado, reproducido y culturizado con menos intensidad en sus transformaciones lesivas que a otros espacios más intensamente transformados.

Todavía subyacen en la Ley resabios decimonónicos de la división disciplinar del conocimiento que, de ser meros instrumentos de análisis de la misma realidad con perspectivas y técnicas diferenciales, se han convertido en *valores sustantivos*, en *objetos jurídica y ontológicamente distintos*, con grados de protección legal diferentes y efectos distorsionadores, compartimentadores de facultades, debido más al nombre y la taxonomía rebuscada que a la realidad objetiva contemplada. Por ejemplo, ¿no se estaría induciendo a que los Conjuntos y los Sitios históricos, para poder prohibir en su espacio urbano o rural «cualquier clase de publicidad comercial, cables (tendidos eléctricos y telefónicos), antenas y conducciones aparentes» –ya que la lucha con las poderosas compañías concesionarias es desigual–, solicitasen, además, ser declarados, en su mismo ámbito, Zona Arqueológica, para poder acogerse al artículo 22.2 que sólo para ellas prohíbe tales atentados medioambientales? Aquí se observa, una vez más, que el legislador al pensar en «lo arqueológico» lo identificaba con un vacío humano lleno de ruinas solitarias y no con un proceso histórico que inunda toda ciudad desde sus cimientos.

Y si parece que, al menos literariamente, ha

asumido el «estudio con metodología arqueológica» de los bienes históricos (artículo 40.1) ¿por qué no ha garantizado legalmente que la práctica arqueológica de las «prospecciones» sea obligatoria para el propietario y previa a la solicitud de licencia de obra o remoción de tierras para toda cimentación en un espacio donde se «presuma (en toda Zona arqueológica, por definición) la existencia de yacimientos o restos arqueológicos, paleontológicos o de componentes geológicos con ellos relacionados» (artículo 43), como propusimos formalmente en el momento oportuno de tramitación de la Ley? Con ello se habría evitado, «a priori», todo coste innecesario de indemnización por paralizaciones traumáticas, y siempre tardías, de las obras de cimentación y movimientos de tierra, cuando ya se tiene en obra toda la maquinaria pesada contratada y la licencia en curso de ejecución. ¿Por qué, en vez de esperar a tener que paralizar obras en ejecución, tarde y destrozando yacimientos, no se ha adelantado a exigir legalmente al propietario los costes de la «carga de la prueba en contrario» de que en su terreno —ubicado en Zona arqueológica y donde se presume, por principio, que todo lo que «aparezca» es de dominio público— no existen restos arqueológicos valiosos? Sólo después de haber dirigido la prospección o excavación un arqueólogo competente, pagado por el particular afectado —y demostrado que los hallazgos carecen de valor o, teniéndolo, han sido cuidadosamente «estudiados con metodología arqueológica», estratigráfica, geológica o paleontológica, etc., y levantados para su conservación— podrá el propietario solicitar, entonces sí, la licencia para remover tierras con máquinas (en vez de con piqueta, cincel y escobilla de arqueólogo o paleontólogo); o, en otro caso, ser expropiado su

terreno, cuando el valor e interés de las ruinas halladas lo precise; pero sin tener que indemnizarle, además del coste del proyecto y materiales perdidos, con el lucro cesante de la licencia concedida y revocada, y los perjuicios innecesariamente causados (10). ¿Tan poco crédito o estima confiere el legislador estatal —responsable de su custodia— a los bienes de dominio público ocultos, que fertilizan la historia de nuestras ciudades y campos arqueológicos, como para no legitimar legalmente todos los medios idóneos de mínimo coste para evitar su expolio?

Muchas preguntas sin respuesta y muchas lagunas jurídicas, prácticas, teóricas y políticas quedan aún por cubrir para «modernizar» y tecnificar la gestión necesaria del Patrimonio Histórico Español. La antorcha legislativa la Administración Central ya se la ha pasado a las Comunidades Autónomas para que éstas completen, rellenen, den coherencia, simplifiquen y adecúen a su realidad cultural y territorial tan singular responsabilidad histórica de proteger los bienes históricos cuya custodia directa a ellas está ahora encomendada. El campo legislativo y la práctica política constante —al menos en las cuestiones urbanísticas espaciales aquí examinadas— que ante ellas se abre es un reto histórico de inmensas perspectivas y requiere urgentes reconsideraciones para «modernizar» la herencia que la reciente Ley del Patrimonio les ha legado. La pena es que el marco referencial de la Ley estatal, en estos aspectos urbanísticos, no haya profundizado y homogeneizado criterios de valor nacional, dada la gran calidad técnica y jurídica del resto de sus contenidos sobre los bienes muebles. La «pelota» ahora se halla en el tejado —sin antenas, ni rótulos, claro es— de las Comunidades Autónomas.

## BIBLIOGRAFIA

FERNANDEZ RODRIGUEZ, TOMAS RAMON (1978): «La legislación española sobre el patrimonio histórico-artístico. Balance de la situación de cara a su reforma» en *RDU*, 60, 1978, pp. 23 y ss.

GARCIA DE ENTERRIA, E. (1983): «Consideraciones sobre una nueva legislación del patrimonio artístico, histórico y cultural», en *REDA*, 39, octubre-diciembre 1983, pp. 584-7.

GARCIA ESCUDERO, P., y PENDAS GARCIA, B. (1986): *El Nuevo Régimen Jurídico del Patrimonio Histórico Español*, Ministerio de Cultura, Secretaría General Técnica, Madrid.

GARCIA-BELLIDO, JAVIER (1984): «Nuevos enfoques sobre

el deber de conservación y la ruina urbanística», en *RDU*, 89, julio-septiembre 1984, pp. 53-125.

GONZALEZ UBEDA, GLORIA: *Aspectos jurídicos de la protección del patrimonio histórico, artístico y cultural*, Madrid.

MARTIN MATEO, RAMON: «La propiedad monumental», en *RAP*, 49, 1966, pp. 81 y ss.

ROCA ROCA, E.: *El patrimonio artístico y cultural*, IEAL, Madrid, 1976.

SANZ PASTOR, C. J. (1984): «Reflexiones sobre la protección del patrimonio cultural inmobiliario mediante planes de urbanismo», en *RDU*, 88, 1984, pp. 13-44.

(10) Desde 1973, con el Plan General de Elche, vengo aplicando esta técnica jurídico-arqueológica en todos mis planes con reservas arqueológicas, de frágil sustento legal, pero plena aceptación de sus costes por parte de los propietarios que gustosamente costean las prospecciones para «librarse de la carga», antes de empezar las obras. Parece ser que en la Comunidad Autónoma de Andalucía se hace algo de esto, pero costado íntegramente con los escasos recursos de las Delegaciones Provinciales de Bellas Artes y los museos arqueológicos

municipales o provinciales. La Comunidad de Madrid tiene en estudio un proyecto de Ley del Patrimonio Histórico en el sentido aquí apuntado, por lo que conozco, basado más en convenios previos con los particulares que soliciten licencia que en el «deber de hacer» legalmente establecido. (PEREDA ALONSO, Araceli, «La arqueología madrileña: un reto para el futuro», discurso inaugural del *II Congreso de Arqueología Medieval Española*, Comunidad de Madrid, enero 1987.)



# OVIEDO: UN CENTRO HISTORICO EN TRANSFORMACION

Sergio Tomé Fernández

Oviedo: The transformation of an historical city centre

El Oviedo antiguo, como otros centros históricos, acusa cambios controvertidos. Los poderes públicos recuperan lentamente piezas selectas del patrimonio, mientras el capital inmobiliario interviene produciendo una oferta de viviendas antiguas transformadas. A la zaga, el planeamiento no juega otro papel que el de despejar el casco viejo a la iniciativa de los agentes dominantes, engañosamente presentada como rehabilitación. Bajo tal enunciado se ocultan los desalojos forzosos del inquilinato, el vaciado interior de los edificios y la construcción de nueva planta, tras de fachadas nobles y en calles que justifican precios desmedidos.

As has happened in other historical city centres, Oviedo has undergone changes of questionable validity. While the public sector has exerted itself in reclaiming certain prime building of value, private real estate capital has been busily reconverting established housing. In this process planning has done but little other than to be used, to the benefit of private ventures, as a means of eviction, this in turn being justified in the name of rehabilitation. Under this guise have been hidden compulsory evictions, the gutting and remodelling of buildings behind preserved facades and this in streets where district price promise could justify such mayhem.

**E**L Plan General de Oviedo (1986) demarca como conjunto histórico el intramuros medieval con sus añadidos del Antiguo Régimen. De ese perímetro quedan exceptuadas, con ajuste a razón, ciertas piezas muy desfiguradas de núcleo preindustrial; como los arrabales cuya función de sutura con el ensanche decimonónico les reportó una intensa renovación desde antiguo (Santa Clara, San Francisco). Menos defendible parece la exclusión de otro barrio procedente del Medioevo, La Vega, donde se conservan elementos de sumo interés tipológico abandonados a su degradación.

Así sectorializado, el Oviedo histórico representa una superficie de 21,5 hectáreas, la treintava parte del casco, teniendo allí residencia un 2,5 por 100 de la población municipal referida a 1987 (186.363 habitantes de derecho). En sentido topo-

lógico constituye el centro de la ciudad, a resulta de un crecimiento espacial que en los dos últimos siglos cobró forma multirradial. De esa posición pueden deducirse beneficiosas circunstancias de paso y acceso, cuyo efecto se sustancia muy desigualmente.

Lejos de ofrecerse como organismo uniforme, la exigüidad del casco antiguo no obsta para manifestar ostensibles diferencias de naturaleza y significado a escala de detalle. A Poniente de la catedral, como en su inmediato derredor, se dispone lo que fuera albergue para los órganos del poder histórico. Por carecer de discontinuidad topográfica sensible con su entorno exterior, de relativa planitud, el extremo occidental de ese Oviedo «noble» actuó como frente para la primera expansión contemporánea del plano. Siendo entonces una franja de engarce con el ensanche burgués, participa en algo de las connotaciones de éste, o conservó más fácilmente las suyas propias, si bien gradualmente

debilitadas conforme nos internamos en el tejido preindustrial.

No cabe decir otro tanto del arco suroriental, cuyas calles de acusado declive remontan la colina donde se emplazase el núcleo medieval. Su desnivel respecto de las vegas bajas circunstantes, como la insalubridad de éstas, ocasiona una ruptura morfológica y social subrayada por el cinturón-barrera del ferrocarril. En razón de lo cual aflora un caserío popular, coexistente con residuos de industria obsoleta (Fábrica del Gas) y el mayor foco de prostitución. No es por tanto de extrañar que a partir de esta «fachada trasera» de Oviedo se produjera ulteriormente el desarrollo de los «barrios bajos», en alusión tanto topográfica como de clase.

# 1. UN TERCIARIO DIVERSIFICADO, QUE SE APOYA EN EL RESTO DE FUNCIONES CENTRALES HISTÓRICAS

El papel económico que, en su conjunto, juega hoy el centro histórico resulta de un proceso de marginación abierto al término del ochocientos. Al formarse el sector de ensanche acomodado, hacia la estación de ferrocarril, la ciudad antigua se ve paulatinamente desposeída de su aparato comercial y organismos de dirección, arraigados con firmeza al pie de la calle Uría, al filo de la Dictadura de Primo. Pero ello no indica la radical traslación del centro de gravedad, por razones obvias, en una pequeña población; se trataba más precisamente de un desdoblamiento donde la fracción histórica pierde entidad a ojos del capital, aunque retenga equipamientos e instituciones del poder.

En virtud del desarrollo experimentado a partir de los años sesenta, la definitiva terciarización de la ciudad gravitó sobre el barrio de Uría, sin perjuicio de que el casco antiguo establezca sus motores de actividad y obtenga otros nuevos. En la actualidad, el grado de mantenimiento de las funciones centrales es fruto del positivo balance entre potencialidades y restricciones económicas. Como coadyuvantes figuran las rentas de situación por vecindad al actual centro, utilidades rendidas por una satisfactoria accesibilidad, dado que el centro histórico resulta itinerario obligado desde los populosos barrios orientales (Tenderina, Foza-neldi) y meridionales (Santo Domingo, Otero, San Lázaro) al núcleo principal.

Puede decirse que tan favorable posición ayudó a cimentar unos polos de atracción generadores de densos flujos, alimentando a su vez otra suerte de actividades subsidiarias. Verbigracia, la función administrativa se sustenta en centros oficiales neurálgicos (Audiencia, Consistorio, secciones del Gobierno Regional), cuya presencia viene intensificándose merced a un óptimo asiento en casonas solariegas.

No es menor la incidencia del equipamiento docente (Facultades de Derecho y Filología, Rectorado; colegios estatales y privados) y el dispositivo cultural (Biblioteca Municipal, museos de Bellas

Artes y Arqueológico; Archivo Histórico, Conservatorio). Funciones que, por su usual radicación en edificios nobles, no vamos a disociar de la corriente turística encaminada hacia iglesias, conventos y palacios, veintidós de ellos con una condición monumental reconocida.

Una explicación suficiente tampoco sería posible sin tomar en cuenta al comercio, pues el recinto histórico cobija las dos plazas de abasto existentes en la ciudad (Trascorrales, Fontán) y el mercado callejero del Fontán («tiendas del aire»), reuniendo el mayor agregado alimentario ovetense. Aunque ahora acuse negativamente la competencia de las grandes superficies, su dinamismo permite mantener un sector de intercambio colateral, donde sobreviven, por ejemplo, los establecimientos propios de la antigua calle principal (Magdalena-Cimadevilla), hoy en declive.

A medida que decrece la distancia a la calle Uría, el influjo de los mecanismos propios del centro acentúa la terciarización, al par que diversifica y cualifica la oferta. Con esas dos esferas de influencia, mercados y calle principal, el casco antiguo retenía en 1980 una séptima parte del comercio municipal (344 locales), dando ocupación a los bajos en seis de cada diez fincas. En cambio, el sector secundario es meramente relicto, con una nube de pequeños talleres artesanales; pauta que altera la Fábrica del Gas (1858), fuera de la legalidad y normativa urbanística, sin que a ese respecto se haya actuado con la energía requerida.

Desde 1975 y con arreglo a lo sucedido en otras ciudades, el desarrollo de la hostelería supuso una fuente de revitalización para el Oviedo antiguo, poniendo sucesivamente en boga para el consumo de masas sectores muy determinados. La calle Mon, de temprano apogeo, lo vio en parte truncado por el establecimiento de grupos marginales; tal eventualidad reactivaría otros tradicionales puntos de concurrencia (Altamirano, Rosal) libres de aquella connotación, fuere por su cercanía al centro u otras razones. El caso es que se da una oportuna especialización interna de calles definidas por tipos de locales y horas de afluencia, ganando el sector hostelero en solidez y estabilidad.

La incidencia de las bases de actividad mencionadas, como motores de crecimiento capaces de evitar la consunción del núcleo histórico, se encuentra, no obstante, interferida por coerciones de distinta índole. La propia naturaleza del tejido urbano supone una rémora estructural de harto difícil resolución. De un lado, la angostura del entramado viario origina una congestión de tránsito a la que aún no se puso coto, con medidas peatonalizadoras que a la vez alivien el aprovisionamiento de mercancías. Por otra parte, el caserío suele oponer su deterioro y obsolescencia en la provisión de servicios, estando además sujeto a un catastro minifundista del que resultan superficies no siempre susceptibles de racional aprovechamiento.

En el extremo occidental del casco viejo, por su vitalidad, y en calles que guardan su prestigio





*La desocupación de Cimadevilla, que fuera calle principal intramuros, permite ahora reestructurar el caserío decimonónico*

social, aquellos condicionantes de signo adverso pueden quedar neutralizados por las expectativas de beneficio; sólo así se verá compensado un precio de alquiler (forma de tenencia en un 78 por 100) o venta desmesurado, por locales que a menudo precisan profundas reformas, o son parte de edificios sobre cuyo mantenimiento futuro pesa la incertidumbre.

Por regla general, el potencial económico disminuye en dirección sur y levante, según se perciban los efectos de la depresión topográfica, barreras físicas y actividades molestas o acreedoras del repudio colectivo. Esa excentricidad induce niveles crecientes de degradación en las bolsas más deterioradas del barrio antiguo (Postigos, Regla, Oscura), no poco aisladas de la dinámica urbana por su incierta rentabilidad potencial.

## 2. EL VACIADO DE POBLACION, MAL DE RAIZ ESPECULATIVA

El sostenimiento de ciertas funciones de cabecera no ha impedido que se diese un proceso de abandono y envejecimiento demográficos. Al decir de Martínez Requejo, las mayores bajas se registraron entre 1950 y 1975, cuando el casco antiguo pierde un 53 por 100 de sus habitantes, pasando de 9.045 a 4.290 (1). Esa migración debe atribuirse tanto al cambio de apreciación sobre el aloja-

miento como al alza del poder adquisitivo. Sobre los estratos pudientes ejercieron atracción las confortables viviendas del centro por los años en que se generaliza la propiedad horizontal, mientras que otros grupos menos afortunados acceden a pisos en la periferia, aprovechando, quizá, la promoción pública. Así las cosas, el reemplazo de la generación de más edad no pudo asegurarse mediante contingentes de sustitución social, pues la entrada de pobladores modestos con carácter alternativo constituiría un fenómeno restringido.

Con posterioridad a 1975 se acusa una sensible recuperación, a tenor de la cual el censo del Oviedo histórico aumentó en un tercio hasta 1981 (5.781 habitantes). Responsables de tal incremento serían la reposición del caserío, pero, asimismo, una incipiente estima de las viviendas antiguas más lujosas por parte de profesionales, del mismo modo que los grupos jóvenes se instalan en construcciones populares.

Desde 1981 a 1987 vemos reanudarse la tendencia al abandono, que supone una pérdida del 19 por 100 de la población; sólo en el último año apunta cierta estabilización, aunque los 4.675 habitantes del casco antiguo ni siquiera representan la mitad de los efectivos censados en 1950.

Búsquense las causas de tan enérgico vaciado en la estrategia de la propiedad, que con frecuencia fuerza el deterioro del parque inmobiliario y se resiste a arrendar pisos desocupados, por no hallar compensación en el régimen de alquiler. Como se sabe, la práctica de inducir declaraciones de ruina

(1) Cfr. MARTÍNEZ REQUEJO, *op. cit.*, pp. 10-11.



comienza a ser tan usual que ciertos propietarios no tienen rebozo en contribuir personalmente a la destrucción de sus fincas; tal cual sucedió con el incendio provocado para asolar el palacete del Deán Payarinos (1900). Ese incontrolado despojo concuerda con el florecimiento de un mercado basado en la transformación de edificios antiguos. Aunque de ello nos ocupamos más adelante, debemos considerarlo ahora por cuanto contribuye al desahucio de inquilinos. Una vez verificada la reedificación de los inmuebles, el establecimiento de nuevos propietarios horizontales inicia el ciclo de reemplazo poblacional, si bien a un ritmo tan pausado que, por ahora, no bastó para neutralizar la caída de las cifras absolutas.

Por lo demás, el grupo social del centro histórico está compuesto mayoritariamente por activos terciarios (80 por 100) de nivel desigual, pudiendo observarse en el cuadrante suroriental la mayor desproporción adquisitiva en favor de los segmentos desacomodados, pareja al envejecimiento demográfico y morfológico. Las densidades brutas no dan cuenta, empero, de problemas de sobreocupación, porque éstos se manifiestan de forma muy local. A escala de manzana, únicamente dos sobrepasan los 1.000 habitantes/hectárea, pero el resto no alcanza la mitad de ese valor.

### 3. LA DIVERSA NATURALEZA DEL PAISAJE

#### 3.1 El plano y parcelario, constantes morfológicas estructurales

La planta del Oviedo preindustrial permanece fiel a su configuración de origen. Esto es, un núcleo medieval radioconcéntrico, donde el intramuros de contorno circular encierra un tejido viario cuasi ortogonal, teniendo su contrapunto en un sistema de arrabales camineros a modo de puntas de estrella. Sólo la Edad Moderna trastornó aquella composición al adicionar el barrio mercantil del Fontán, engranado al interior de la ciudad por medio de la plaza Mayor.

Con esos elementos, el plano se estabiliza hasta el tramo central del siglo XIX, cuando concurren una serie de reformas urbanísticas alimentadas por el desmantelamiento de la cerca y las desamortizaciones. Liberada la propiedad talar, se produce una sustitución generalizada del caserío, dando ocasión de reformar el entramado de calles, apenas desahogado con la pérdida del muro defensivo. Ambos procedimientos, el derribo y la nueva alineación, se acentuarían cuando Oviedo conociera su industrialización (1850-75) a causa de la crecida demanda de alojamientos. De ahí al fin de siglo, la reforma interior consiste básicamente en corregir malformaciones heredadas, sin que falten operaciones de cirugía como la que dio origen al salón de la plazuela de Porlier.

Con los albores de nuestra centuria culmina el pausado ensanche y rectificación de perfil en las calles del casco antiguo, y en el tiempo que se abre hasta la guerra civil casi no se introdujeron otros

presupuestos sobre tal particular. En ese panorama únicamente asoma como obra de alguna magnitud el ensanche de la plaza de la Catedral (1928-39), tras demoler un islote de trece fincas que formaban pantalla ante su hastial.

La devastación bélica de 1936 hizo desaparecer los barrios preindustriales que festoneaban la carretera de Castilla, el extremo más degradado del casco, que pierde sus constantes históricas al ser reconstruido. En cambio, el núcleo interior acusó menor estrago, si bien las ruinas dejan ensanchar las plazas del Rey Casto y Corrada del Obispo, con un sentido de realce de fachadas o conjuntos alegóricos. Ulteriormente la reforma viaria no excederá de una escala en detalle, advirtiéndose modificaciones punto menos que inapreciables.

El otro elemento estructural es el parcelario. No procedería insistir en que sobre él han operado como agentes transformadores la sucesión generacional del caserío y la regularización del plano, con más incidencia en los dos últimos siglos. En cuanto a las demoliciones, no es raro que afectasen a varios edificios colindantes, muchas veces unifamiliares, agregando sus fincas con miras a un aprovechamiento higiénico y racional al construir casas de vecinos. Práctica esta usual en la antigua calle principal, cuya morfología parcelaria queda desfigurada al establecerse la burguesía decimonónica. Como de paso se procedía a enmendar alineaciones, eso ayuda también a geometrizar la silueta de los solares.

Cerca de esos factores, las innumerables transmisiones y segregaciones de fincas alteraron grandemente la partición histórica, alumbrando un catastro minifundista de agudos contrastes. Buscando unidades diferentes tenemos la mitad septentrional del intramuros, con pertenencias más extensas, sea de origen (establecimientos eclesiásticos y casas solariegas) o por fusiones recientes, coincidiendo entonces con tramos de calle ensanchados, lo que origina una mayor regularidad del parcelario.

Por el contrario, los arrabales; con ellos, la parte meridional del casco antiguo, conservan mejor el reparto del suelo heredado; su constante es la propiedad de forma irregular y pequeño tamaño, pudiendo tomarse como umbral mínimo los 48 metros cuadrados de la calle Oscura. Como producto más reiterado se da la parcela longuera, fruto de continuadas divisiones y del afán de asomar a la calle cada fracción, de donde nacen solares con corto frente, pero exagerado desarrollo en profundidad: 4 por 24 metros en Rosal o Magdalena.

Dichas proporciones ofrecen el inconveniente de no admitir sino una vivienda por planta, con problemas para ventilar las piezas interiores dada la dificultad en habilitar patinillos. Tradicionalmente tal impedimento se ha visto en algo paliado con la doble fachada, en manzanas de figura paralelogramo; de no darse esa posibilidad, el fondo de las fincas solía dedicarse a patio o huerto, espacio útil de aireamiento para la galería trasera.

Ante una eventual reedificación, los longueros reducen ominosamente el margen de utilidad, ofreciéndose como mejor alternativa la adición de parcelas; de lo contrario, se suele recurrir a ocupar





*Tratamiento de fachadas en la calle Uría, Casas del Cuiti (1913)*



*Casas restauradas en Argüelles, paso del casco preindustrial al ensanche*

los patios traseros si pueden sustituirse por otros de luces más chicos y quizá ni aún así puedan acomodarse dos apartamentos sin habitaciones ciegas.

### 3.2 Un caserío mayormente decimonónico de contrastada valía

La edificación del recinto histórico es cerrada y compacta, consecuencia de una dilatada incorporación de volúmenes y del relleno en altura sobre solares o construcciones de poco alzado. A resultados de lo cual, el techo se sitúa en un promedio de cuatro plantas, distribuidas por lo regular entre bajo, dos pisos y sotabanco o buhardilla. Eso supone un coeficiente de 8,25 metros cúbicos por metro cuadrado edificado.

De los cuatrocientos inmuebles catastrados en 1982 con motivo del Plan de Reforma Interior, poco más de medio centenar (13 por 100) habían sido construidos con anterioridad al siglo XIX, aunque sólo cinco son supervivientes al incendio de 1521 (2). En ese grupo se encuentran la catedral, iglesias y conventos, así como palacios y casas de nobleza, los últimos casi todos barrocos; son contadas, en cambio, las construcciones civiles de carácter popular, generalmente edificios sobre longueros y entre medianiles como los que perviven en la calle del Rosal.

Por el avance del proyecto líneas arriba mencionado sabemos que casi la mitad del caserío provenía del ochocientos, a impulsos del tránsito hacia la sociedad capitalista, con franca incidencia en la segunda mitad de esa centuria (cuatro por cada diez casas). Al proyectarse los intereses inversores hacia el ensanche, la renovación del casco antiguo flaquea durante el primer tercio del siglo XX, datando de entonces una cincuentena de inmuebles (14 por 100).

Tras la ruptura que introducen los sucesos de 1934 y 1936, la reconstrucción de Oviedo tuvo como principio informador el aprovechamiento del parque edificado, primando por motivos obvios la restauración sobre la nueva planta; de modo que hasta 1950 apenas fueron sustituidas el 9 por 100 de las casas, con arreglo a premisas fachadistas hoy cuestionadas.

Entre 1950 y 1982 se afirma un proceso de sustitución que hizo caer uno de cada siete edificios; magnitud que sin ser en absoluto despreciable, no resulta equivalente a la destrucción sufrida por otras ciudades a raíz del desarrollo económico. Ello fue debido no a la eficacia del planeamiento, sino más que nada al arbitrio del capital, poco interesado por las rentas potenciales del centro histórico mientras existieron beneficios asegurados en otras partes de la ciudad. Así que el menoscabo del patrimonio ha sido quizá más acentuado en el ensanche decimonónico que en el núcleo preindustrial; de ello nos ocuparemos más adelante al tratar lo sucedido a partir de 1982.

(2) Vid., FUENTE, *op. cit.*; MARTINEZ REQUEJO, páginas 113-16.





*Las contadas rehabilitaciones se producen en el ensanche (Campoamor esquina Fray Ceferino)*

El estado de conservación del casco antiguo indica, empero, un grado de envejecimiento apreciable. En cálculos de 1982, la mitad de los edificios precisaban obras parciales de conservación y restauración, encontrándose el 14 por 100 del caserío en estado deficiente o ruinoso. Por otra parte, los dos centenares de viviendas vacías totalizaban un 13 por 100 de la capacidad de albergue (3).

En la actualidad son 36 las casas ruinosas o cerradas (8,6 por 100 del total) concentradas en la

(3) FUENTE, *ibid.*, p. 16.

fracción mediodía del barrio viejo. Se trata, en parte, de fincas con difícil aprovechamiento, soporte para una fábrica humilde en lugares degradados (calle Oscura). Pero también aparecen clausurados ciertos edificios un tanto meritorios que conocieron vecindario acomodado en el XIX (calles Cimadevilla o Magdalena); en este caso su destino dependerá del mercado rehabilitador. Por lo demás, como construcciones principales únicamente están desocupados el palacio de Vistalegre (siglos XVII-XIX) y una casa dieciochesca del Postigo Alto.

Mayor trascendencia reviste el hecho de que una décima parte del caserío se encuentre en vías de abandono, sólo parcialmente habitado, no teniendo a menudo otro uso que el de los bajos. Sería ocioso reiterar las razones de tal vaciado si no es subrayando que tras él se arrojan expectativas de derribo o reforma.

En lo relativo a la naturaleza morfológica, puede decirse que la proporción de edificios estimables a causa de su edad, composición u otros motivos se aproxima al 75 por 100 de tomar por válido el preinventario formado en 1982. Haciendo un compendio de grandes tipos arquitectónicos, son numéricamente muy exiguas las construcciones anteriores al barroco, que compone el grupo más representativo, con cuarenta y ocho inmuebles por estilo o datación.

Las constantes tipológicas descansan en distintas corrientes sobrevenidas desde el último tercio del siglo XIX hasta el primero del XX (del historicismo ecléctico del art-deco), reuniendo 63 edificios (16



*En la plaza del Consistorio se impuso la nueva planta, bien sea conservando fachadas (dcha.) o haciendo réplica de la popular (izda.)*



por 100). De ese grupo no puede disociarse la masa de construcciones al gusto regionalista, que son casi la mitad del total, aunque en buena medida procedan de la posguerra o sean, incluso, posteriores. Por su parte, la arquitectura popular, de más difícil cronología a fuerza de añadidos, no está excesivamente presente en la demarcación del conjunto histórico (9 por 100), al ser más propia de los antiguos arrabales.

Puestos a identificar los fundamentos de deterioro que pesan sobre el patrimonio cultural, debe hacerse referencia a las innumerables reformas, germen de alteraciones constructivas tantas veces desacertadas. En particular vienen provocando efectos indeseables la renovación de comercios y la terciarización de bajos empleados antes como vivienda, pues por más que así se garantice la permanencia de algunas casas, ello conlleva a menudo un uso abusivo de locales y una caprichosa destrucción de fachadas. No menos inconveniente nos parece la proliferación de edificios concebidos en una lectura ligera del estilo popular o haciendo concesión a las variantes de diseño actual, dando lugar a rupturas de escala y armonía.

#### 4. LA TRADICION DE UN PLANEAMIENTO POCO OPERANTE

Revisando las medidas de acción protectora sobre el casco antiguo es poco lo que podemos hallar con anterioridad a la Segunda República. No es verosímil que el Real Decreto-ley de 9 de agosto de 1926, sobre monumentos históricos y artísticos, tuviera aquí incidencia, o si la tuvo se referiría a edificios tomados aisladamente. En efecto, las ordenanzas municipales promulgadas en la misma fecha no incluían, como en otras ciudades, un anexo referido a tal extremo; de modo que únicamente se ejercía el control de las nuevas obras, extensivo a toda la ciudad, amén de una política de saneamiento.

La Ley del Patrimonio (1933) declaró conjunto histórico-artístico al Oviedo intramuros, propugnando su defensa, aunque ello no se verá complementado con la elaboración de proyecto o programa alguno de trabajo a corto plazo. Pasada la devastación de 1936, la ciudad dispuso de su primer instrumento global de planeamiento, el Plan Gamazo (1941), donde se delimita el área objeto de conservación. Dentro de un esquema zonal, el recinto medieval renovó su condición de CHA, siéndole asignada la abstracta función de desempeño de una supuesta capitalidad religiosa, amén de actividades universitarias. Atribución simbólica que tiene corolario en una política de respeto, a compatibilizar con la precisa reforma interior.

En la práctica, casi no hubo otra actuación urbanística que la de alineación y desahogo, en tanto que la arquitectura fue sujeta a lo prescrito en las ordenanzas de 1943 para el conjunto del casco. Ello nos persuade del impreciso contenido que albergaba el «respeto a los valores artísticos» entonces esgrimido, pues no encontramos otra cosa que la recomendación de componer fachadas

acordes con el entorno, lo que en absoluto constituye norma.

Por otra parte, los arrabales como el barrio setecentista del Fontán recibieron en 1941 un trato discriminatorio al quedar absurdamente segregados del conjunto histórico. Su calificación como zona residencial general produjo paradojas tales como que las plazas del Consistorio o del Fontán resulten equiparadas, en cuanto a condiciones generales de uso y volumen, con los barrios de nueva creación. Esa desconsideración fue acompañada de propuestas tan disparatadas como la reforma arterial de La Vega y El Fontán, desatinada cirugía que afortunadamente cayó en el olvido.

Concluida la reconstrucción de Oviedo, en 1951 se promulga el Decreto de zona monumental y protegida aplicable al intramuros. La modalidad de intervención no difiere en gran medida, pero sí se percibe un enriquecimiento en la noción de patrimonio, puesto que por vez primera fue definida como zona inventariada la del Fontán y acera derecha del Rosal; es decir, sectores de menor antigüedad.

El PGOU de 1967, dirigido por Javier Mesones, no supuso un gran avance. La ciudad queda dividida, a efectos organizativos, en una treintena de polígonos, el mayor de los cuales (82,8 hectáreas) amalgama el casco antiguo con otros sectores muy heterogéneos, forzando una inexplicable unidad. En la zonificación de usos se precisa como casco histórico el intramuros, aceptando su morfología sin regular prácticas de conservación o restauración. Antes bien, la acción protectora se reduce a fijar parámetros de uso y forma (altura, fondo, condiciones estéticas de vivienda colectiva) en las construcciones de nuevo.

En las ordenanzas de 1972, que rigen complementariamente con las normas subsidiarias del Plan General, retrocede francamente la interpretación del patrimonio cultural. Tanto es así que se evalúa únicamente como zona monumental la mitad levante del intramuros a derredor de la catedral; el resto no merece otro trato que el de zona protegida, relegando, además, el caserío del Antiguo Régimen como zona inventariada. Por los mismos años llegó a elaborarse un Plan Especial del Conjunto Artístico, poco trascendente a juzgar por las contadas referencias que de él se tienen y que no habría tenido más efecto inmediato que unas ordenanzas particulares.

La primera tentativa ambiciosa de ordenación específica se sustancia en el Plan Especial de Reforma Interior de la Zona Monumental de Oviedo (1979), confiado al equipo que representaron Ramos Llinas y Mesones. El proyecto se da a la tarea de recuperar el casco preindustrial, revisando cuantos problemas hacían de él un espacio degradado. Entonces se persiguen como objetivos una revitalización general y la mejora del nivel de habitabilidad. El primero habría de encararse potenciando los motores tradicionales de actividad para asegurar el mantenimiento del grupo social. Por cuanto al tejido urbano toca, se buscaba reforzar el equipamiento infraestructural y asegurar la conservación del parque inmobiliario.

De paso emerge como propósito el de resolver la congestión del tránsito, con medidas peatonalizadoras y una política de construcción de grandes aparcamientos. A tales efectos se haría necesario precisar la naturaleza de los sistemas de intervención y diseñar un mecanismo de gestión municipal; todo ello con miras a allegar recursos con los que socorrer, siquiera en parte, el gasto de mantenimiento de la edificación, que de lo contrario recaería onerosamente en los particulares.

El capítulo más prolijo de ese PERI habla de conservación y restauración, pues se catalogan 434 edificios; para ocho de ellos se propone instruir declaración monumental y el resto son clasificados conforme a seis grados de preservación en orden decreciente, desde el mantenimiento integral (3,9 por 100) a una demolición aleatoria. Casi en la mitad de los casos se prescribía únicamente la conservación estructural de elementos externos, dejando amplio margen de reforma e incluso reconstrucción, pero tan sólo se consiente en demoler doce inmuebles.

La exhaustividad de esa catalogación no quita para que se vea desprovista de instrumentos reguladores complementarios, lo cual le sustrae autoridad. En efecto, el Plan no decreta un programa director de restauraciones ni constituye a los propietarios en la obligación de proteger sus bienes, pero tampoco adelanta pormenores sobre la intervención municipal.

Mayor resolución transmite la sugerencia de cierre parcial al tráfico en medio centenar de calles, formando un cordón de desvío, al par que se solicitan estacionamientos en los bordes del centro histórico (FEVE y San Pedro Mestallón, con 1.340 plazas) y en su núcleo, mediante un subterráneo bajo las plazas de Porlier y la Catedral (472 vehículos).

Dejando a un lado la delimitación de la zona monumental, hecha con justeza, el proyecto adolecía de inconcreción a la hora de «recuperar» en términos socioeconómicos el barrio antiguo, faltando propuestas lo bastante explícitas. La presentación del avance tropezará con una enconada contestación de la propiedad, que cuestiona el catálogo de edificios y se siente injustamente gravada con los costes de conservación. Los comerciantes, por su lado, se opusieron a la peatonalización, pero también se alzan otras voces contra los aparcamientos, y no falta quien enjuicie el substrato conservacionista del PERI por coartar la creación arquitectónica (4).

Ese Plan, popularmente conocido como del «Oviedo redondo», quedó subsumido en la revisión y adaptación del PGOU, encomendada al mismo equipo de Mesones en 1980. Integración beneficiosa por cuanto que procura una definición mejor ajustada del centro histórico, incluyendo el extramuros preindustrial y la cintura de expansión del XIX, conforme al primer enunciado territorial que se pretendió dar al PERI.

Como novedad hallamos medidas específicas para remodelar barreras, vacíos o industrias obsoletas, decretando un tratamiento de cambio de uso con vistas a la sutura del tejido urbano. Es algo que incumbe a la fábrica de gas, a propósito de la cual se introduce el concepto «rehabilitación»; equivale aquí a respetar la parte más valiosa de sus instalaciones a fin de ponerlas en destino social, mientras que otra porción debería desmantelarse para abrir una calle peatonal, a la que se asomarían nuevos edificios de usos múltiples, centros recreativos y viviendas.

Un fin análogo se busca al tratar de suprimir el cinturón de FEVE (talleres, vías, playa de maniobras), tornándolo en espacio libre de uso público (ELUP) con equipamientos como un local cultural a poner en la estación del Vasco. La misma dedicación colectiva fue atribuida a otros ocho inmuebles, que van desde el palacio barroco al palacete burgués, salvando así las últimas muestras de esta tipología en el ensanche (5).

Arbitrarias manipulaciones cerca de la Corporación conservadora, que estuvo al frente del municipio hasta 1982, precipitaron al fracaso las mejores aportaciones del Plan General. A Hidroeléctrica del Cantábrico no se le requiere al abandono del Gasómetro, y respecto a la villa ajardinada conocida por «Casa Roja» (calle Lila, núm. 17), llegó a autorizarse su derribo, luego sin efecto. También FEVE retiene sus instalaciones, tras ser arrumbado un despreciable empeño en construir allí mil viviendas (6). Por lo demás, las Ordenanzas del PERI se mantenían en vigor, aunque el programa de peatonalización sufre una ostensible rebaja, desvaneciéndose toda alusión al aparcamiento.

El nuevo PGOU despertó disconformidades tan enérgicas como unánimes por motivos (incapacidad para producir suelo, mayúsculos errores de detalle, primacía de intereses económicos) que no nos damos aquí a la tarea de analizar, pero que demoraron la aprobación inicial hasta 1984, fecha en que también se sanciona provisionalmente el PERI.

Ahora bien, la imposibilidad de encontrar inteligencia con las partes interesadas y revisar el cúmulo de deficiencias progresivamente detectadas obligan al Ayuntamiento a encargar, un año después, la redacción de otro proyecto a un equipo distinto, que debería rehacer sobre las bases aprovechables del precedente. Es así como los Planes General y de Reforma Interior quedaron invalidados «de facto».

Salvadas aquellas incidencias nace el actual PGOU, que recibió inicial beneplácito en 1986. Su texto acusa los cambios producidos tras ser publicado el Real Decreto sobre rehabilitación (2329/1983), influencia denotada por la importancia que se concede al patrimonio edificado, queriendo poner coto a su degradación a la vez que se sientan las bases para integrarlo en el mercado inmobiliario.

(4) *Ibid.*, p. 15.

(5) AYUNTAMIENTO DE OVIEDO: *Oviedo, un Plan...*, páginas 18-19.

(6) «Cuatro nuevas oportunidades...», pp. 4-5.

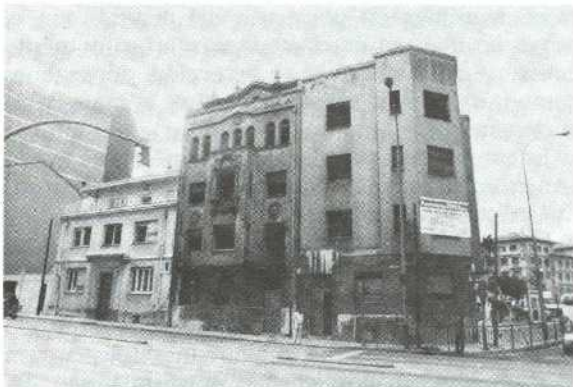




*Villa de Concha Heres, derribada en 1978*



*A costado de la Catedral, el solar que dejó la reforma de la plaza de Alfonso II (1925-36) da ocasión hoy de una obra desafortunada*



*La escasez de suelo edificable anima a demoler construcciones de los años cincuenta (calle Muñoz Degraín, 1987)*

La noción de patrimonio se expande correlativamente con los instrumentos para protegerlo, puestos de manifiesto en una regulación zonal prolija. A efectos de aplicación de ordenanzas del suelo se presenta el extenso ámbito del Oviedo Histórico, donde a la ciudad premaquinista le añaden el arco de terrenos urbanizados hasta el primer tercio del siglo xx; allí son objeto de estima cuantos conjuntos o piezas dispersas datan de tiempo anterior a 1936.

Con ello no se hace sino reproducir materia del PERI, individualizando como Conjunto Histórico estricto al casco antiguo. El nivel de protección que le otorgan es doble, dado que en gran parte está reconocido como Perímetro de Entorno de Monumento, mientras que trece manzanas circundantes al Consistorio aparecen conceptuadas como objeto de un futuro Plan Piloto de Rehabilitación.

El otro soporte en que descansa la salvaguardia del patrimonio son las medidas particulares aplicadas a edificios o elementos catalogados. Se han

registrado como construcciones defendidas 34 monumentos (sólo 16 así calificados legalmente), seis jardines históricos y 11 piezas urbanas (viaductos, pabellones, edificios singulares) a preservar por vía de conservación integral o reestructuración.

Al tiempo, 773 inmuebles quedan sometidos a la Ordenanza 1 (Oviedo Histórico), asignándoles forma de aprovechamiento y modalidad de conservación tras ser distribuidos en dos grados. El grado primero incumbe a los edificios protegidos (561), que representan casi 3/4 del total, repartidos entre el conjunto histórico (56 por 100), ensanche decimonónico (32 por 100) y exterior (12 por 100).

Afectan a ese grupo tres variantes de protección, en sentido decreciente, según que las obras admisibles en ellos sean de rehabilitación y reforma (6 por 100 del total de casas preservadas), reestructuración (56 por 100) y reestructuración con ampliación de la superficie máxima edificable (38 por 100).

En cualquiera de las situaciones anteriores se hace expresa la prioridad de restaurar o rehabilitar, sin perjuicio de que por necesidad manifiesta fuese tolerada una alteración en la estructura original del caserío. Bajo tales supuestos no deja de sorprender que se admita, en principio, la posibilidad de reestructurar 9 de cada 10 casas, por delante del informe preceptivo.

El grado segundo engloba edificios y solares (212) desprovistos por sí de interés, pero acreedores de especial trato por configurar el entorno de otros protegidos. En ellos se permite (a más de las obras señaladas en el grado primero) la demolición, ampliación y nueva planta, aunque

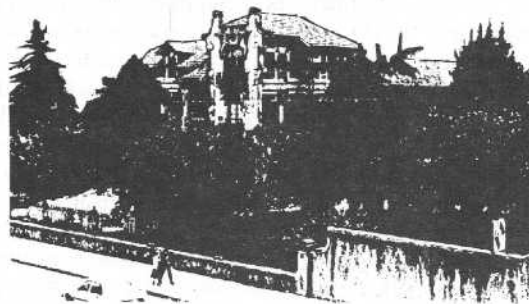


*Casa del Marqués de Tremañes (1895), rehabilitación en 1987*



Un lugar para vivir

## RESIDENCIAL FINCA MIÑOR



regulando escrupulosamente superficies, volúmenes y soluciones estéticas.

Como mayor estímulo a los inversores, esas ordenanzas particulares proveen los medios para garantizar una sobreocupación del caserío, bien sea al redistribuir el espacio construido o por añadido de plantas. La primera eventualidad se sustenta en la agregación de edificios colindantes, reforma de elementos estructurales y transformación de espacios libres, despejando un amplio margen para la sustitución interna.

Por su parte, el alzado es posible en el 36 por 100 de los edificios, gracias a la uniformación de un techo de cuatro pisos en el Oviedo preindustrial, tope rebajado en una altura cuando se trata del tejido más angosto (Mon, San Vicente). De ahí se infieren facilidades de relleno en la fábrica popular de los antiguos arrabales orientales (La Vega, Regla, Paraíso), que no en los principales ejes del intramuros y Fontán. La limitación es menor en el plano de contacto con el ensanche, como en él. Allí, los precios más cuantiosos y el perfil consolidado son razones que mueven a consentir un recrecimiento de hasta cinco plantas, excepcionalmente seis, aunque son pocas las fincas que no tengan ya tal altura.

El tratamiento de protección y puesta en valor hasta aquí señalado tendrá pronto su complemento en un Plan Especial de Reforma y Estudio de Rehabilitación (PPR-1), adjudicado al término de 1987.

### 5. EL DESEQUILIBRIO DE LA INICIATIVA OFICIAL

Desde 1983 el Ayuntamiento de Oviedo se propuso interrumpir la declinación del centro histórico, interviniendo directamente en colaboración con otras instituciones públicas territoriales o estatales, o bien incentivando al sector particular. Este último parece el objeto prioritariamente perseguido, como atestiguan las declaraciones del que fuera Arquitecto Municipal en el sentido de que «la ciudad la hace la iniciativa privada» (7). En consecuencia con tal principio hubo que romper el

3ª y ÚLTIMA FASE

## RESIDENCIAL FINCA MIÑOR

Entrega inmediata



*Construcción de viviendas en el jardín del sanatorio Miñor, 1986, El boceto (derecha) ofrece una imagen falseada del espacio libre interior.*

aislamiento en que el casco antiguo se mantenía respecto de la dinámica inversora, coadyuvando a formar «un nuevo y prometedor mercado inmobiliario del aprovechamiento histórico» (8).

En término estricto, ello representa medidas de fomento tales como la subvención directa, exención impositiva en la concesión de licencias y aligeramiento de las ordenanzas, a condición de que la iniciativa privada se atenga a lo prescrito para los edificios protegidos en el Plan General. Así se encauza y anima el disfrute de las rentas potenciales del Oviedo viejo (situación, prestigio, calidad ambiental) por parte del capital, con el provecho que eso pueda reportar en un momento de atonía del sector de la construcción, por razones como la escasez de suelo edificable y la mengua de la demanda.

Tales mecanismos de reactivación del casco antiguo, a manos privadas, distan harto de constituir un tratamiento rehabilitador. Pues, tal y como se viene entendiendo este concepto, la rehabilitación no se agota en una mejora y recuperación del patrimonio edificado; incluye igual preocupaciones sociales por los grupos residentes (sobre todo estratos bajos), como también un esfuerzo para recrear el uso económico del centro histórico. En espera del plan director que ahora se realiza, por el momento ni siquiera podría hablarse con rigor de una rehabilitación morfológica, pues raramente se preservan otros componentes físicos de la arquitectura doméstica que no sean los muros exteriores.

Aunque se le confiera un orden secundario, la actuación directa de las instancias públicas ha dado mejores frutos al operar con inmuebles singulares. No obstante, el Ayuntamiento de Oviedo, a diferencia de otras Corporaciones Locales, no parece haber suscrito hasta la fecha convenio alguno de rehabilitación con el MOPU; pensamos que por inhibición, o a causa de que este organismo no protege las intervenciones que suponen demolición o vaciado interior de los edificios, práctica tan frecuente aquí (9). En su defecto, y a imitación de otras Comunidades Autónomas, la Consejería de Ordenación del Territorio firmó recientemente un protocolo con el Ayuntamiento

(7) AYUNTAMIENTO DE OVIEDO: *Oviedo, cuatro años...*, página 32.

(8) *Ibid.*, p. 36.

(9) MOPU: *Documentos...*, p. 117.



CUADRO  
EDIFICIOS REVERTIDOS A USO COLECTIVO

Denominación	Fecha	Destino
Casa de Quirós .....	Siglos XVI-XIX .....	Servicios de Universidad.
Palacio Oviedo Portal .....	Siglo XVII .....	Museo de Bellas Artes.
Casa de Comedias .....	Siglos XVII-XIX .....	Biblioteca Pública.
P. Inclán Leiguarda .....	Siglo XVIII .....	Dependencias del Principado.
P. Velarde .....	Siglo XVIII .....	Museo de Bellas Artes.
Imprenta La Cruz .....	Siglo XIX .....	Facultad de Filología.
Casa Peso, número 2 .....	Siglo XIX .....	Ampliación del Ayuntamiento.
Cuarteles Milán .....	1896 .....	Campus de Humanidades (en proyecto).
P. Deán Payarinos .....	1900 .....	Conservatorio.
Laboratorio Municipal .....	1901 .....	Centro Juvenil.
Casa de Socorro .....	1909 .....	Centro de Salud.
Sanatorio Miñor .....	1912 .....	Fundación Municipal de Cultura.
Banco de España .....	1916 .....	Presidencia del Principado.
Chalé Cervantes, número 13 .....	1920 .....	Sin destino.

para restaurar las fachadas de trece edificios en la calle Mon, como incentivo a la propiedad.

Por patrocinio de la iniciativa oficial se efectuaron en los últimos años numerosas adquisiciones (excepcionalmente permutas) de edificios sobresalientes, que por su naturaleza resultarían impropios para ser introducidos en el mercado de la vivienda, haciéndose aconsejable el darles destino público (véase cuadro).

Los resultados de esas operaciones pueden estimarse en conjunto muy satisfactoriamente, tanto por el número de inmuebles recuperados como por el celo de que a menudo se hizo gala en su conservación. Pero, y sin que ello ensombrezca en absoluto nuestro juicio, faltaríamos a la verdad si ocultásemos ciertos despropósitos, no vayan a repetirse. Por ejemplo, la cesión que el equipo de gobierno municipal anterior a 1983 hizo en favor de cierta inmobiliaria de un tercio de la finca ocupada por el sanatorio Miñor; su jardín desaparecería para dar paso a una edificación cerrada de hasta ocho plantas. No fue más acertada la destrucción del azulejo coloreado que recubría la cúpula del Banco Central (calle Principado con vuelta a Suárez de la Riva), muestra única en la ciudad, y, sin embargo, se hará alarde de tan arbitraria reforma en una publicación de fin propagandístico (10).

Podrían darse otros testimonios, pero parece más útil avisar de algunas construcciones con incierto destino. Así, la estación del Vasco (1905), amenazada con sucesivos proyectos de reforma; uno de los cuales, ganador en el concurso de ideas que auspiciara FEVE en 1985, sugería la sola conservación de los andenes y la cantina.

También se hace obligado aludir a la «Casa Roja», salvada de la piqueta merced a la movilización vecinal de 1982, pero pendiente hoy de determinación. Análoga inquietud suscitan las distintas construcciones del *cortijo* (tenería) de Regla (siglos XVIII-XIX), parcialmente derruido en 1984, y cuyo expediente de declaración monumental no cobra resolución. Como tampoco prospera el expe-

diente del mismo tenor para la casona solariega de Campomanes (siglo XVII), a lo que sabemos paralizado desde 1964.

Ello no obsta para reconocer la oportunidad de numerosas intervenciones; pongamos por caso la adquisición municipal del Cuartel del Milán (antiguo seminario), cedido a la Universidad para futuro albergue de las Facultades de Letras. En cuanto a actuaciones de orden menor, es ilustrativa la restauración de los anuncios publicitarios en azulejo que decoran la estación del Vasco, o la compra del antiguo café Español (Cimadevilla, número 1), obras ambas del concejo. A éste, pero más aún a otras entidades, se debe, igualmente, la preferencia del tratamiento superficial de fachadas en casas representativas del ensanche y casco viejo.

## 6. UN PROMETEDOR MERCADO PARA LOS AGENTES URBANOS

La colocación de capital inmobiliario en el centro histórico, suceso intensificado en poco tiempo, no podría entenderse por separado de otra serie de hechos que presiden la producción de la ciudad. Factor determinante lo tenemos en la impericia con que ha sido llevada la gestión urbanística del Plan General a la hora de crear nuevo suelo edificable en la periferia. Lastre heredado, la difícil conciliación del interés colectivo con los designios de una propiedad fragmentaria llega a interrumpir el crecimiento en planta de Oviedo, dándose el caso de polígonos paralizados desde que en la década de 1970 fueran proyectados como planes parciales, sin avance aparente.

Si a las interferencias de orden especulativo aunamos el obstáculo que suponen ciertas barreras físicas (topografía, ferrocarriles) al desarrollo urbano, de ahí se deduce una palmaria escasez de terrenos donde construir. Ese encogimiento de la oferta de suelo dispara inconvenientemente los precios y revalúa las fincas del interior del casco, sean solares o edificios susceptibles de transformación atendiendo a su valor de cambio.

El caso es que se produce un modelo de crecimiento fundamentalmente hacia adentro con distintas facetas. Una de ellas es la utilización de

(10) AYUNTAMIENTO DE OVIEDO: *Oviedo, cuatro años...*, p. 37.

espacios intercalares aún vacantes, compactando un caserío cerrado cuyo elemento vertebrador son las carreteras de acceso, junto con la congestionada ronda interior que les sirve de enlace. Vemos, asimismo, cómo se ocupan lugares hasta ahora tenidos en poco por su inconveniencia, cual ocurre con los alrededores del núcleo de chabolas de Matalablimá; no es un ejemplo aislado, ya que recientemente comenzó la construcción de varios bloques próximos al depósito de cadáveres, e incluso se anuncia la inminente edificación de viviendas en la hondonada a espaldas del manicomio, sobre suelo público.

Al propio tiempo se verifica la demolición de cuantas construcciones contradicen el plusvalor acumulado por las parcelas que ocupan; construcciones desprotegidas por su poca antigüedad o escasa valía, aunque estos extremos sean opinables. De modo que los barrios ven desaparecer edificaciones no residenciales, al igual que casas de vecinos de hasta las décadas de 1940 y 1950, lo cual constituye un fenómeno sin precedentes.

Los perjuicios que avecina tan caprichoso crecimiento no son pocos. El de mayor entidad es la exorbitancia de los arrendamientos y precios en venta de pisos y locales, que llega al extremo de suponer cierta repulsión de las familias de escasos recursos hacia pueblos inmediatos (Colloto, Lugones). Por lo mismo, estratos de cierta solvencia se afincan en sectores tradicionalmente despreciados por su baja calidad (Fuertes Acevedo, General Elorza, El Cristo), revestidos ahora de otro significado social por obra de la usura. Pero, además, el superávit de viviendas desocupadas alcanza una magnitud difícil de precisar por divergencias entre recuentos, aunque estos siempre arrojan un saldo de varios millares. Aún podría mencionarse el arduo problema de la aglomeración, que determina una excesiva presión sobre las infraestructuras y origina un tránsito rodado caótico, impropio en un núcleo del tamaño de Oviedo.

Es en ese contexto donde se afirma el interés hacia el centro histórico, por razones empresariales, procurando franquear nuevas vías de aprovechamiento económico. Dicho de mejor modo, el casco viejo se ofrece como solución al momento adverso que atraviesa el sector de la construcción. A tal efecto debe salvarse el escollo que supone el caserío de edad, así como vencer la resistencia que pudieran oponer sus ocupantes y, desde luego, observar las regulaciones municipales.

En cuanto a las casas antiguas, el incremento de su precio en venta ascendió, incluso, al 100 por 100 en los años precedentes, creando expectativas entre los propietarios, máxime si perciben rentas poco cuantiosas; bien es cierto que abundan los arrendamientos actualizados y no es raro que en locales comerciales resulten desmedidos.

De cualquier modo, resulta tentadora la ocasión de vender los edificios a promotoras y constructoras para su demolición o, si estuviesen protegidos, reestructuración. El paso previo al cambio de titularidad suele ser el vaciamiento, raíz de conflictos en caso de existir inquilinos. Lo procedente entonces, a tenor de las posibilidades legales, es

interrumpir el mantenimiento de los inmuebles hasta provocar su irreversible deterioro. Como ya dijimos, la prensa se ha hecho eco de la estrategia que algunos propietarios siguen en el sentido de estimular la destrucción del caserío, ya sea infligiendo daños u obviando toda reparación; vanas resultan ahí las ofertas de los arrendatarios para satisfacer el importe de los arreglos, disposición nada infrecuente.

Para justificar el abandono se arguye con la insuficiencia de los alquileres, y el siguiente proceder será la instrucción de un expediente de ruina, aun en casas cuyo estado de habitabilidad resulta visiblemente satisfactorio. Al reclamar el estado ruinoso, la intención inmediata reside en despedir a los inquilinos sin indemnización, hecho que comienza a ser habitual.

En los quince años precedentes se emprendieron un centenar de declaraciones de ruina; más de una tercera parte posteriores a 1983, mientras que a mediados de 1987 se encontraban casi una treintena de expedientes en trámite (11). En el supuesto de que la sentencia resulte desfavorable para la propiedad, suele recurrirse a la vía contenciosa, lo que puede significar dilación de hasta por una década. Entre las novedades que sobre dicha materia introdujo el PGOU se encuentra la desvinculación de los conceptos ruina y derribo, de manera que si el demandante acompaña su informe de un expediente de reestructuración para la casa en cuestión, hallará más facilidad para que se estime como procedente la declaración ruinoso (12).

Puestos a elucidar las modalidades de intervención presentes en los últimos años, reparamos en que la demolición integral de edificios históricos comienza a remitir. Esa renovación-destrucción incumbió a construcciones de importancia relativa y deficiente conservación, o bien otras más respetables pero subestimadas en la laxitud de las ordenanzas, sobremanera si se trata de arquitectura popular. Por consecuencia, fueron recientemente echadas a tierra quince casas del recinto histórico (3,6 por 100) en operaciones aisladas, donde estuvo ausente la agregación de fincas.

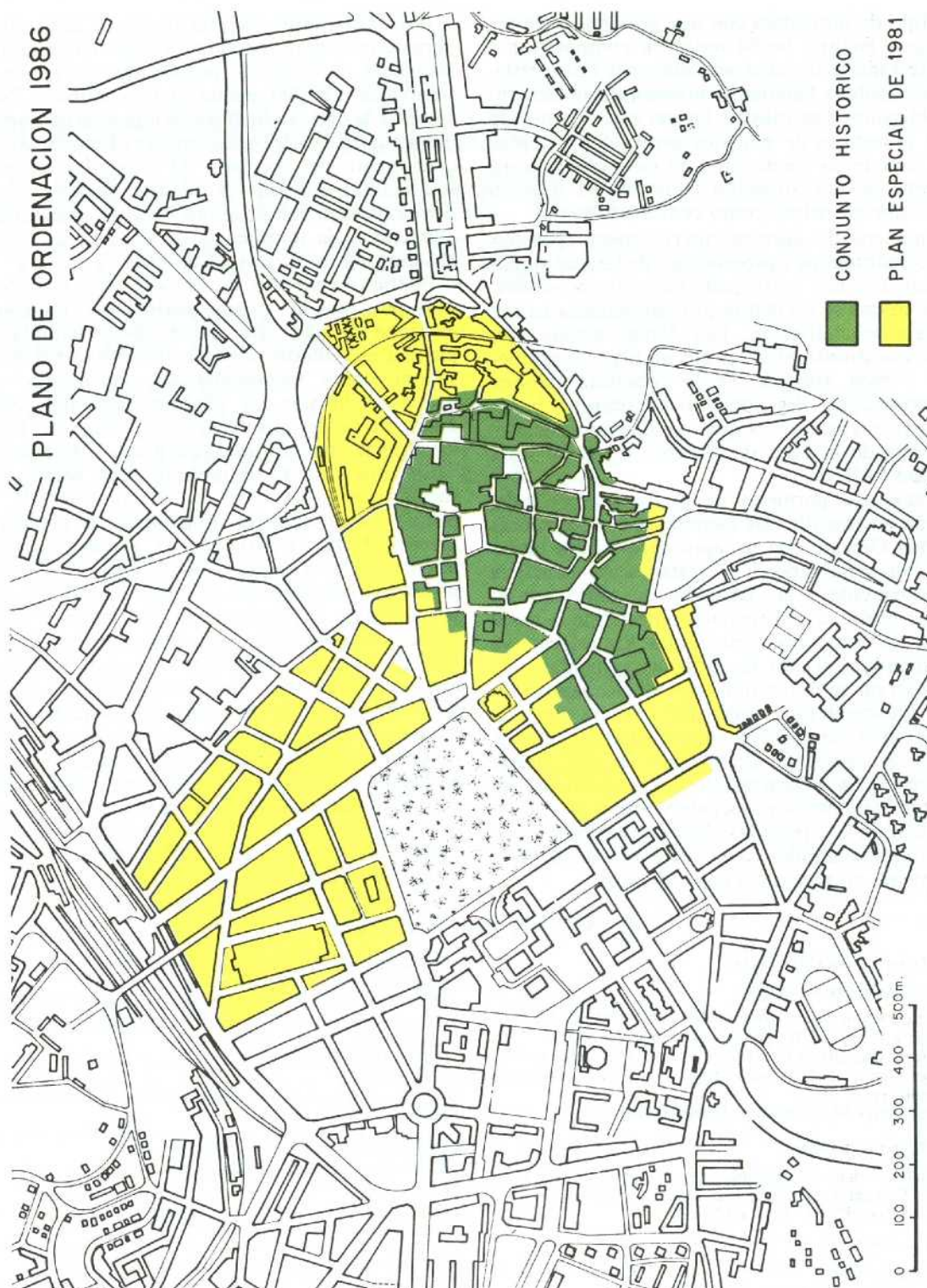
El propósito de armonizar esas obras de nueva planta con el ambiente preexistente ofrece efectos dispares, controvertidos por concesión al fachadismo, aunque en las más recientes construcciones se viene ganando calidad. No obstante, merecen censura algunos yerros como la reconstrucción de inmuebles fuera de alineación, perpetuando martillos para no mermar la superficie edificable (calle Jesús). O el empleo de ventanas de aluminio y pilares de hormigón a la vista, cual puede observarse frente a la catedral.

Conforme decaiga la sustitución del caserío, cobrará intensidad el acondicionamiento de edificios. Alrededor de treinta fincas (7 por 100 del total) fueron en fecha próxima objeto de trabajos que fluctúan entre el mero remozamiento de frontis y la rehabilitación integral, pero lo más usual es la reestructuración interna. Con tal inten-

(11) Cfr. CUELI, I., *op. cit.*

(12) *Vid.*, «La oficina técnica municipal...», p. 3.





Plano de ordenación 1986

ción se intervino en construcciones estimables, procedentes las más del XIX, con un ámbito circunscrito al radio de 200 metros a contar desde el Consistorio; es decir, el tránsito del Oviedo medieval al del Antiguo Régimen (Magdalena, Fierro, Peso), junto con el paso de ese último al ensanche (Jesús, Pozos, Rosal).

Por lo referido a las actuaciones en curso, se ha generalizado su presentación como rehabilitaciones, faltando casi siempre a la verdad. Actual-

mente se encuentran en obras (o parece inminente su inicio) dieciséis edificios, distribuidos a partes iguales entre el ensanche y el casco viejo. En puridad, la extensión espacial del proceso es mucho menor, propendiendo a concentrarse toda actividad en torno al eje Magdalena-Consistorio-Cimadevilla y los alrededores de la calle Uría. En ésta se tramitaban a mediados de 1987 veinte licencias para obras en casas antiguas, ocho de las cuales sólo tenían ocupados los bajos.

El tipo de inmuebles con que se opera suele ser de lujosa factura, hecha notar en composiciones arquitectónicas de cariz académico o historicista, donde cúpulas y baterías de miradores son elementos obligados. Esa calidad formal está reconocida en el inventario de edificios protegidos y representa una de las condiciones de mercado. La otra proviene de una situación favorable en relación con lo que se estima como centro urbano.

A manera de agentes interventores aparecen ocho constructoras y promotoras, de las que singularmente dos han participado en varias ocasiones, pero sólo una se encuentra profesionalizada en esa supuesta rehabilitación. Las demás actúan con carácter ocasional, atraídas por un negocio promotor y bien apoyado en la cobertura pública (desgravaciones, aligeramiento de trámites burocráticos), circunstancias que han llamado, incluso, el interés de la Caja de Ahorros a través de la sociedad SEDES.

En cuanto al pormenor de las obras, procede del empeño en conciliar las disposiciones reguladoras del Plan General con un aprovechamiento intensivo. Por regla general, la restauración beneficia exclusivamente a las fachadas, en tanto que el interior suele ser redistribuido, afectando o no al reparto de elementos estructurales. Esa reforma va encaminada a dividir las antiguas viviendas, que de conservar su dimensión original alcanzarían un precio desmesurado, riesgo que se evita con una composición de pisos menores, apartamentos y dúplex. Sin perjuicio de que, en su caso, pueda mantenerse la organización interna, aunque es bastante más común el vaciado y nueva planta. La superficie de las viviendas excepcionalmente reúne 130 metros cuadrados, si bien el grueso de la oferta se sustenta en reducidos apartamentos.

Los destinatarios de esta forma de alojamiento pertenecen a grupos solventes, especialmente profesionales, a razón de precios que se sitúan en torno a las 150.000 pesetas metro cuadrado. Precisamente la exclusividad social que se le ha querido dar actúa en cierta forma como restrictor al posible crecimiento del mercado de viviendas antiguas. Así inclinan a pensar los distintos carteles, que se demoran largo tiempo, en reclamo de comprador o anunciando la inminencia de unas obras que en absoluto ofrecen visos de tal cosa.

Podrían exponerse, en fin, algunos aspectos no muy positivos del mismo particular. Verbigracia, el hecho de que bajo el concepto rehabilitación puedan esconderse proyectos de nueva planta ya supone cierto menoscabo del patrimonio, mal enmascarado tras las paredes exteriores; éstas, aparte de perder significado, no pueden ocultar el usual recrecimiento mediante áticos o sobabancos.

En otro orden, se presenta una segregación social, manifiesta bien en la expulsión de los primitivos moradores o simplemente en la tabla de precios. Estos contribuyen al general encarecimiento de la vivienda y son un paso más en la progresiva desaparición del régimen de alquiler, perjudicando a los más débiles. Más aún, a lo que parece no son extrañas las compras de apartamentos con intención especulativa o por individuos que no residen normalmente en ellos, con lo cual puede persistir el vaciamiento del centro histórico. Y hay que aludir también a una relativa desmejoría en la calidad del alojamiento, pues por más que en algunos edificios se empleen materiales nobles y refinados detalles constructivos, no es menos cierto que otros ofrecen deficiencias tales como cuartos de baño ciegos, hecho tan lamentablemente generalizado en Oviedo.

## FUENTES Y BIBLIOGRAFIA

### A) FUENTES DOCUMENTALES.

- a) *Ayuntamiento de Oviedo.*
  - Padrón Municipal de Habitantes de 1981 y renovaciones con referencia a 1 de abril de 1986 y 1 de enero de 1987.
  - Planes Generales de Ordenación Urbana 1964, 1984 y 1985.
  - Plan Especial de Reforma Interior de la Zona Monumental de Oviedo, 1982.
  - Ordenanzas Municipales de Construcción, 1972.

### B) FUENTES IMPRESAS.

- «Boletín Oficial del Principado de Asturias» y de la provincia: Plan General de Ordenación Urbana de Oviedo, títulos III, IV y VI, 9-10-1986, pp. 4039 a 4065.

### C) CARTOGRAFÍA.

- Planos parcelarios del Servicio de Valoración Urbana de Oviedo, escala 1:1.000, hojas 51, 52, 61 y 62.
- Planos parcelarios del PGOU (1986), escala 1:1.000, hojas 1, 2, 4, 5, 6, 8 y 9.

### D) BIBLIOGRAFÍA.

- ALVAREZ, I. (1987): «El lujo que surgió de las ruinas», *La Nueva España*, 23-10, p. 6.
- AYUNTAMIENTO DE OVIEDO (1987): *Oviedo, cuatro años, 1983-87*, Oviedo, 167 pp.
- AYUNTAMIENTO DE OVIEDO: *Oviedo, un Plan para vivir mejor*, Oviedo, 1983, 30 pp. «Cuatro nuevas oportunidades para salvar a Oviedo», *El Fontán*, núm. 1, 1982, pp. 4-5.
- CUELI, I.: «La especulación también está de moda en el Oviedo antiguo», *Hoja del Lunes*, 16-11-1987, p. 5.

ENTORNO ASTURIANO, S. A. (1986): *Oviedo, el aire de las cúpulas*, Llanera (carpeta de láminas).

ESTEVE SECALL, R. (1978): «Una aproximación al problema de la conservación de las zonas histórico-artísticas», *Ciudad y Territorio* núm. 1, 1978, pp. 67-75.

FERNANDEZ ALBA, A., y GAVIRA, C. (1986): *Crónicas del espacio perdido. La destrucción de la ciudad en España, 1960-1980*. Monografías de la Dirección General de Arquitectura y Edificación, Madrid, 135 pp.

FUENTE, C.: «Plan de conservación del Oviedo antiguo», *Región*, 7-3-1982, pp. 15-17.

IPPV, MOPU (1984): *Viviendas. Plan Cuatrienal 1984-1987*, Madrid, 143 pp.

«La oficina técnica municipal tramita un total de veintiocho expedientes por ruina», *La Nueva España*, 10-5-1987, p. 3.

LOPEZ SANCHEZ, P. (1986): *El centro histórico, un lugar para el conflicto*, Universidad de Barcelona, 161 pp.

MARTINEZ REQUEJO, C.: *Morfología y funcionalidad del casco antiguo de Oviedo*. Memoria de licenciatura, inédita, 148 fols. mec.

MOPU (1984): *Documentos. Política de vivienda. Plan cuatrienal 1984-1987. Programa económico a medio plazo*, Madrid, 128 pp.

«Pampelune-Oviedo, plans spéciaux de conservation» (1982): *Urbanisme* núm. 190-191, París, pp. 76-78.

RUBIERA, P.: «Destruído parcialmente el cortixu de Regla», *La Nueva España*, 21-7-1984, p. 4.

SANZ, O.: «Quinientas alegaciones al avance del PGOU», *La Nueva España*, 31-10-1984, p. 3.

TOME FERNANDEZ, S. (1987): *Oviedo, la formación de la ciudad burguesa*, Tesis Doctoral, Universidad de Oviedo, 830 pp. (en prensa).



# CONSERVACION Y REHABILITACION DE CONJUNTOS HISTORICOS EN LOS ESTADOS UNIDOS

Antonio Naval Mas

Centrando la cuestión en los aspectos más destacados que subyacen en el tratamiento del tema en los Estados Unidos, se pretende aportar pautas de actuación y posibilidades de enfoque a la problemática de la protección del patrimonio cultural, particularmente el arquitectónico, en nuestro país. Es por ello por lo que el estudio sobrepasa el nivel meramente informativo al recoger y desarrollar principios rectores de incidencia operativa. Estos se centran principalmente en la importancia dada a la formación histórica de los técnicos y cauces que la hacen realidad. Asimismo en el peculiar planteamiento de la cuestión de interpretación histórica de las construcciones antiguas, y su razón de ser en el contexto de la cultura americana.

Estos aspectos quedan ilustrados con detallados informes de actuaciones puntuales del país objeto de estudio, los Estados Unidos de América, conocidas incluso en otros países, por su tratamiento y cualidad de referencia útil.

## The conservation and rehabilitation of historical sites in the United States

The paper is centred on the outstanding criteria that underlie the way this subject is treated in the United States, hoping by this to offer models of method and focus for use in this country when dealing with the problem of the preservation of our cultural heritage, especially with the architectural aspects of this. To this end, the paper goes beyond being merely informative and tries to put across guiding principles for field working situations. These, in the main, touch upon the necessary historical training that the technicians involved in such operations must be able to claim, training that would unfold to them the historical necessities that governed the putting and setting up of any historical dwelling nexus within its particular context.

These general principles of operation are lavishly illustrated by references to operations undertaken in the country under study, it being held that these for their international standing and general reference value merit such attention.

**L**AS viejas arquitecturas de tres y cuatro pisos embebidas en enormes bloques de hierro y cristal, de las avenidas de Nueva York u otras ciudades americanas, con sus fachadas compuestas mediante ritmos académicos contrastan con los muros cortina que las envuelven, configurando insólitas estampas. Son la imagen contradictoria de una civilización y una cultura, con unas aspiraciones y unas nostalgias, la visión sorprendente de un país peculiar.

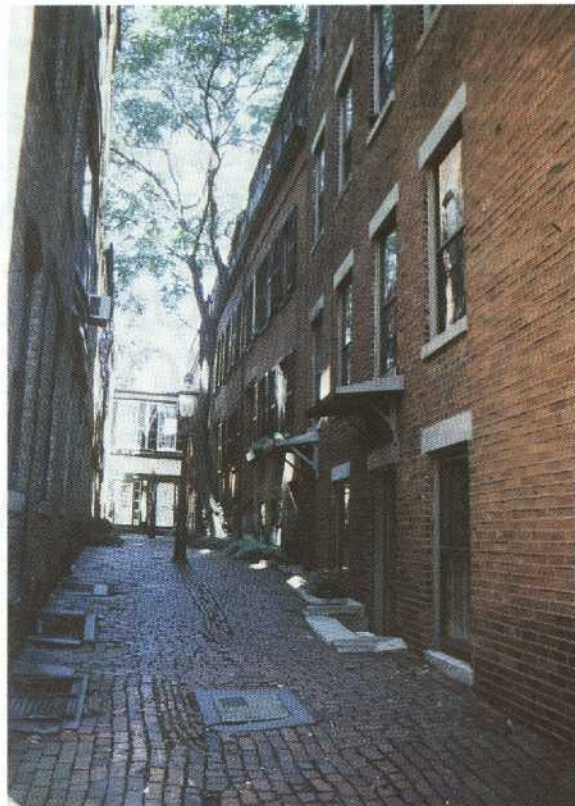
Los Estados Unidos, nación con corta pero comprometida historia, país que ha vivido con intensidad y de forma peculiar su difícil pero eficiente devenir, está de vuelta de algunas actitudes y axiomas, de posturas y comportamientos que, con lentitud, son modificados en la vieja Europa. País de un liberalismo sin parangón ha visto desaparecer la mayor parte de las muestras y

vestigios de su reciente pero único pasado, y, alarmado, está poniendo los medios, con interés y eficacia para restar oportunidad al lamento. Ciudades como Nueva York, Chicago, Filadelfia han visto desaparecer viejos edificios que no eran antiguos porque en muchos casos no podían serlo, pero que ya eran significativos por la carga histórica que transmitían a los que los contemplaban o por lo que suponían de aportación a la cultura occidental. Pensilvania Station, en Nueva York, todo el espectacular complejo de la Exposición Universal de Chicago y la arquitectura que por sus aportaciones técnicas y concepción innovadora de alguna forma pertenecían al patrimonio arquitectónico de Occidente, y lugares vinculados a las figuras de los fundadores del país, en Filadelfia, por citar muestras significativas, han ido sucesivamente desapareciendo. Afortunadamente, tales pérdidas no fueron desapariciones estériles, pues contribuyeron a excitar una sensibilidad nacional,





NUEVA YORK: Casa antigua incrustada en las torres de la Tercera Avenida



BACON HILL (Boston). Una de las calles.

y a acelerar tomas de postura que, en parte, evitarían otros desaguisados.

Las pérdidas del patrimonio arquitectónico en los Estados Unidos han sido importantes de acuerdo con lo que es su patrimonio cultural y arquitectónico, pero afortunadamente, al mismo tiempo, la toma de postura ha sido rápida y en gran parte eficaz. El resultado es que hoy, en este país, hay no menos de cincuenta parques naturales, un increíble número de *National Historic Sites*, muchos parques históricos nacionales, numerosísimos *National Memorials*, y alrededor de 9.000 monumentos nacionales o *National Landmarks*. Esto sin contar las casas que, registradas o no, han sido recuperadas y rehabilitadas tanto en la ciudad como en el campo. En toda esta tarea trabajan instituciones federales, de cada Estado, y locales, siendo también muy numerosas las asociaciones privadas, de carácter no lucrativo, que están interesadas y trabajan con acierto en la conservación y rehabilitación del patrimonio natural e histórico-artístico del país.

Todo esto es el resultado de un recorrido que coincide prácticamente con la trayectoria histórica del país, y es consecuencia de una conciencia social y labor educacional persistente y adecuada. Nada de ello se ha improvisado si se hubiera podido dar, a no ser porque este país, contradictorio y controvertido, ha hecho del movimiento de la conservación del patrimonio histórico el espejo de lo que los americanos piensan de sí mismos.

Esta es, en definitiva, la cuestión de fondo del problema de la conservación del patrimonio histó-

rico-artístico, aquí y en todos los países del mundo occidental. La valoración dada a las huellas del pasado delata la percepción que cada pueblo tiene de su propia historia y deja al descubierto las posibilidades de futuro que un pueblo tiene en función de su memoria del pasado y, consecuentemente, de la importancia que da a una identidad personalizante. Los americanos, en la búsqueda y mantenimiento de su identidad, y en el deseo de encauzar con precisión su propio futuro han dado a su breve y escasa historia mucho más valor que los europeos. Y, quizá por ser breve y escasa, han hecho de ella una memoria estimulante para evitar errores y mantener logros y, consecuentemente, perfilar el camino a seguir. Porque hay en este país una obsesión por el futuro ha habido una fijación en el pasado buscando su utilidad, escribiría Robin Winks. El pasado, precisaba, debe ayudar a definir los objetivos del futuro para esta nación.

Al igual que en cualquier otro país occidental los americanos desean conservar aquello que quieren recordar, y, al igual que en cualquier otro país del viejo continente, es interesante ver qué se destaca en la elección que han hecho de sus recuerdos materializados en la conservación histórica. Para cualquier nación, y, por lo tanto también para ésta, el orgullo y la identidad nacional está definido por todo aquello que han querido conservar. En consecuencia, un país de tan corta trayectoria pero con tantos enfrentamientos armados, guerras civiles e intentos de fragmentación, ha forjado una conciencia nacional con matices muy peculiares. Por ello, el lugar que tales acontecimientos ocupan en el



recuerdo necesariamente tiene que ser destacado. Se podría decir, afirmaba Robin Winks, que, contemplando todos estos recuerdos se perfila una cierta faceta militarista que está en el trasfondo de muchos de los elementos conservados y que, por lo tanto, forma parte de la historia que ha forjado la identidad de este pueblo. Por supuesto que tal faceta no totaliza la identidad de esta nación; un segundo aspecto que se deduce de los centros de interés conservados es todo lo relacionado con los problemas de delimitación de fronteras, testimonio de muchas disputas habidas para ubicar el cruce de los ríos, recuerdos de los enfrentamientos con los pueblos indios, lugares donde los buscadores y mineros trabajaron y gastaron sus vidas, etc. Este mismo autor ve un tercer bloque de recuerdos, en la importancia dada a aquellos lugares que supusieron el nacimiento de una estructura comercial y empresarial. No siendo las únicas, éstas son preocupaciones de los americanos, y por ello, su *Historic Preservation*, es un auténtico espejo que refleja y define lo que son y lo que piensan de sí mismos.

Evidentemente tales aspectos no totalizan el panorama de conjunto relacionado con la conservación, que si así fuera resultaría de difícil comprensión para los europeos. Entre los centros de interés para la conservación encuentran un lugar muy destacado el tema etnológico y los valores plásticos arquitectónicos como tales. La conservación histórica desempeña un papel educacional y debe tener también como objetivo una función embellecedora y de estímulo de valores que recreen el espíritu. En los Estados Unidos esto es ya un logro, pues es importante el interés, tanto de personas particulares como de colectivos, para conservar aquellas obras arquitectónicas que ofrecen unos valores distintos a los de la arquitectura moderna, creando con sus formas pasadas de moda, pero igualmente válidas, ambientes y panoramas que son exponentes de buen gusto y sensibilidad cultivada. Esto no se hubiera podido conseguir sin recorrer un largo camino de ensayos y vacilaciones. En todo momento, la conservación en América lleva como componente inherente el deseo de mantener vivo no sólo el lugar sino también los acontecimientos que en él se desarrollaron, mientras que en Europa, y ésta es una diferencia radical, en muchas ocasiones hay sólo una valoración del objeto histórico. En ambos casos, sin embargo, se trata de símbolos visibles de un pasado invisible.

#### SINTESIS DE LA TRAYECTORIA «HISTORIC PRESERVATION»

Se ha querido ver en Thomas Jefferson, figura vinculada al nacimiento de la nación americana, padre de la patria y personaje que en tantos aspectos con su visión de futuro marcó el rumbo de la nación, una de las primeras personalidades que se preocuparon por la cuestión de la recuperación y valoración del pasado, y por los problemas inherentes a su conservación. Fue de los primeros que se interesaron por la arqueología local a través

de las excavaciones que llevó a cabo en el Estado de Virginia. Después como presidente de la *American Philosophical Society*, estimuló en sus miembros el interés por la recopilación de datos para la recomposición de la historia. A partir de entonces la trayectoria del interés por la conservación del patrimonio se ha ido jalonando con acontecimientos que han sido importantes. De ellos vamos a destacar los más significativos en el intento de dar una visión de conjunto:

En 1846, el Gobierno de los Estados Unidos promovió la investigación arqueológica con el establecimiento de la *Smithsonian Institution*, muy conocida en el país por su destacado currículum. Unos años después la adquisición de Mont Vernon, casa vinculada a la figura de George Washington, fue la primera empresa nacional relacionada con el patrimonio histórico, aun habiendo sido promovida la empresa por un particular. Por entonces, el interés por la conservación de los vestigios del pasado, que pertenecían a todos estaba consolidado, y en lo sucesivo los mismos gobiernos estimularían y apoyarían tales iniciativas cada vez con más frecuencia. A finales del siglo XIX se hizo extensivo este interés a la conservación de aquellos edificios que estaban vinculados a los personajes destacados que habían contribuido a la formación y consolidación de la nación. La Arqueología y la conservación del patrimonio formaban parte de los mismos objetivos y de los mismos programas, en los que no faltaba el interés por la etnología y por los restos de las culturas que habían precedido a la naciente nación, mediante la recopilación y codificación de toda información relacionada con las culturas indias que ya habían entrado en proceso de extinción. En todo ello desempeñó un destacado papel la *Smithsonian Institution*, la institución más prestigiada y con más solera de las dedicadas a estos temas en aquel país.

Hacia 1890 la *Association for the Preservation of Virgin Antiquities*, fue una de las primeras en encauzar sus esfuerzos en la conservación de todo un distrito. Ya por entonces hubo llamadas de atención que denunciaron la labor depredadora que estaban llevando a cabo entre los pueblos y tribus indias del sureste los coleccionistas de artefactos.

A partir de 1900 el Congreso dio facultad al Presidente para establecer áreas protegidas por sus intereses arqueológicos y áreas de valor científico y evocador. En 1906 *The Antiquities Act*, también dio al Presidente amplios poderes para proteger tierras, monumentos y parques naturales, y para impedir la destrucción de ruinas históricas y yacimientos arqueológicos. Otro paso importante fue el establecimiento del *National Park Service*, en 1916, que posteriormente pasaría a ser denominado *Hereditage Conservation and recreation Service*, tal como se le conoce en la actualidad.

En la década de los años veinte tuvo lugar la rehabilitación y restauración de Williamsburg, antigua capital del Estado de Virginia, recuperando el aspecto y reviviendo la actividad que ofrecía la ciudad en época prerrevolucionaria. Fue el pro-





NUEVA YORK: Soho. Barrio del siglo XIX, protegido.

grama más ambicioso y completo de los que se realizaron por entonces en los Estados Unidos, siendo todavía hoy uno de los lugares más significativos. En la década siguiente, la de los años treinta, bajo la Presidencia de Franklin Roosevelt, los trabajos de arqueología experimentaron un gran impulso al establecer programas que también tenían como objetivo paliar el problema del desempleo. Alrededor de mil quinientos arquitectos, delineantes y fotógrafos trabajaron en un proyecto común denominado *Historic American Building Survey* (HABS). Los encargos relacionados con la arqueología fueron recogidos y archivados en la Biblioteca del Congreso. Por aquellas fechas fueron ampliadas las competencias del *National Park Service*, con el *Historic Sites Act*, y fue establecido el Registro de Monumentos Históricos Nacionales, el *Registry of National Historic Landmarks*.

En los años sesenta, bajo la presidencia de John Kennedy, los programas relacionados con la conservación y la arqueología fueron objeto de una atención especial y experimentaron un importante impulso, junto con otros aspectos de las ciencias y las letras que se englobaron en un objetivo común denominado *New Frontier*. El *National Park Service*, siguió siendo objeto de apoyo preferente y obtuvo un rango especial por el *Reservoir Salvage Act*.

Un hecho especialmente destacado en la trayectoria seguida por los Estados Unidos fue el *National Historic Preservation Act*. (NHPA) (L 89-665, del 15 de octubre de 1966). Establecía el *National Register*, el *Advisory Council on Historic Preservation*, y programas de ayuda, así como la obligación de todas las agencias federales para consultar el *Advisory Council* antes de intervenir con programas que pudieran afectar al *National Register Property*. En realidad, como consecuencia del contenido de esta ley hubo un replanteamiento de los temas de arqueología y conservación que estaban recorriendo trayectorias de alguna manera diversificadas, para quedar nuevamente conjuntadas y articuladas bajo la supervisión del *Office of Archeology and Historic Preservation* (OAHP), que se hizo cargo del *National Program*, el *Historic American Building Survey*, el *Historic Sites Survey*, y el *Historic Landmarks*. Los arqueólogos tenían como objetivo primario conservar los yacimientos para el estudio y conocimiento de la etnología. Los

preservacionistas sentían un interés especial por el estímulo del patrimonio, manteniendo vivos ejemplos, muestras y modos de vivir efímeros, y defendiendo la conservación de destacadas realizaciones arquitectónicas. La labor de los arqueólogos estuvo centrada principalmente en el oeste, mientras que los preservacionistas siempre han trabajado de forma preferente en el este. Muchas veces son los mismos los que trabajan en uno y otro campo puesto que están muy conectados.

Como consecuencia del nuevo planteamiento surgieron desavenencias entre arqueólogos y preservacionistas, por lo que, en 1974, fue promulgado el *Archeological and Historic Preservation Act*, que intentaba mejorar y precisar el NEPA. A partir de este momento el *Advisory Council*, y el *Office of Archeology and Historic Preservation* (OAHP), disponía de una base legal suficiente para establecer los requisitos que definieran los Conjuntos Históricos a tener en cuenta previamente por las instituciones a la hora de llevar a término sus programas de recuperación y mantenimiento.

Simultáneamente, las instituciones privadas manifestaron un creciente interés por el tema de la conservación. La legislación de los Estados Unidos contempla este interés específico y lo encauza mediante una legislación adecuada como lo ponen de manifiesto el protagonismo que las instituciones privadas han adquirido, los programas que están llevando a término y las obras recuperadas y rehabilitadas. La posibilidad de encauzar parte de los impuestos al tema de la conservación proporciona un aliciente especial. Después de la segunda guerra mundial fue constituido el *National Trust*, la institución privada de más raigambre y con un importante currículum de actividades e intervenciones.

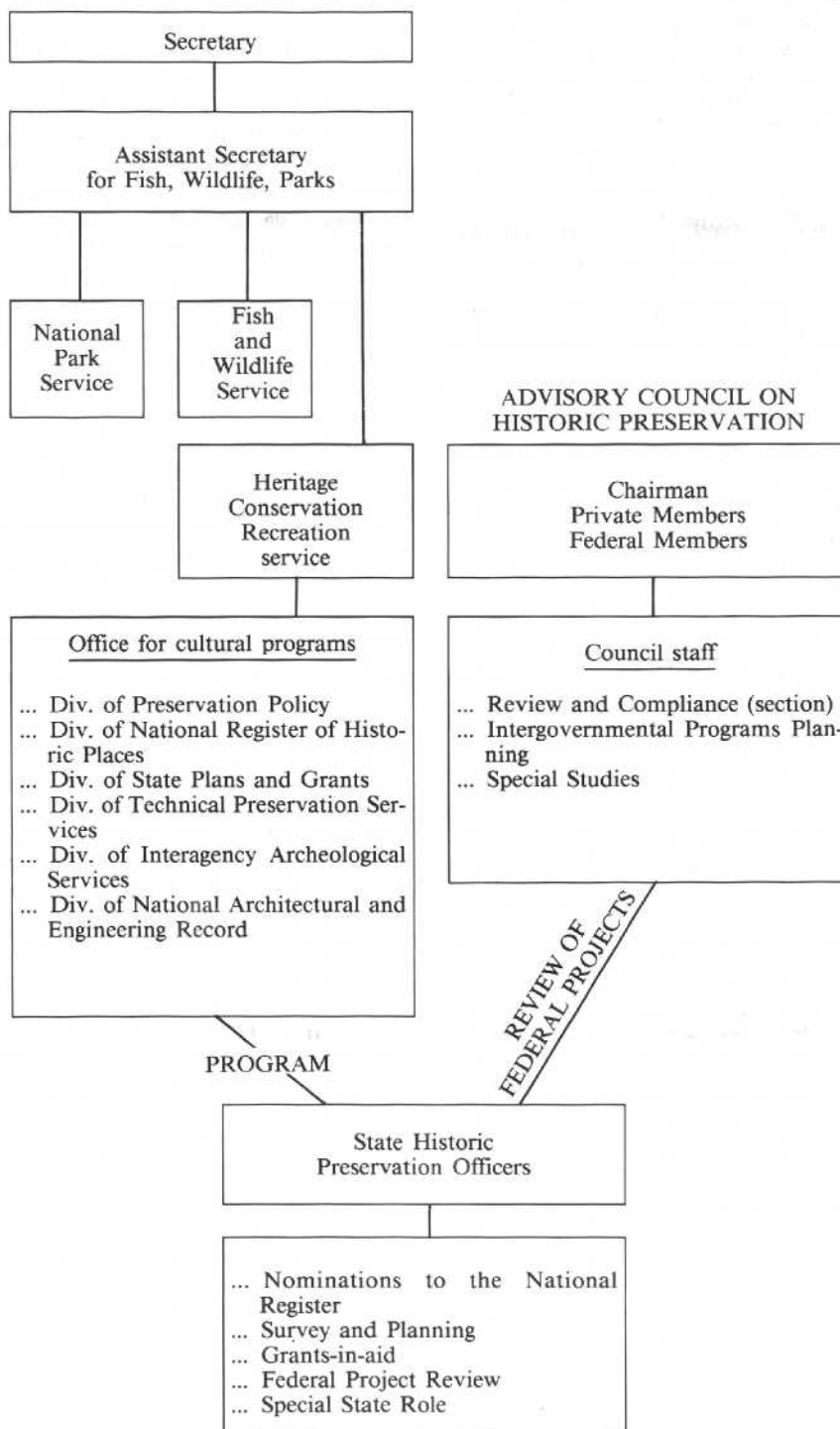
De esta forma, en la actualidad, las dos mayores instituciones comprometidas en la problemática de la conservación histórica son el *Heritage Conservation and Recreation Service*, y el *National Trust for Historic Preservation*. La primera es una sección del *United States Department of the Interior*, y la segunda es la más importante organización privada del país.

La primera de ellas no es otra cosa que el histórico y prestigiado *National Park Service*, que a partir de 1978 recibió esta denominación para reflejar mejor sus fines y responsabilidades. Dentro de este servicio el *Office of Archeology and Historic Preservation*, tiene la responsabilidad para la administración de los conjuntos históricos (*Historic Sites*), y la administración de los conjuntos históricos (*Historic Sites*), y la administración de programas relacionados con *Historic Preservation*. Entre los proyectos y programas están el *Historic American Building Survey* (HABS), el *Historic American Buildings Inventory* (HABSI), el *Historic American Engineering Record* (HAER), y el *National Register of Historic Places*. El *National Trust for Historic Preservation*, y el *Heritage Conservation and Recreation Service*, son las dos mayores instituciones difundidoras de información relacionada con la *Conservation*, del Patrimonio Histórico Artístico.



## THE NATIONAL HISTORIC PRESERVATION PROGRAM

### DEPARTMENT OF INTERIOR



# NATIONAL TRUST FOR HISTORIC PRESERVATION

Chairman  
Board of Trustees  
State Advisors

## Trust staff

... Office of the President  
... Preservation Services  
... Regional and Field Offices  
... Preservation Press  
... Historic Properties  
... Public Affairs  
... Real Estate and Legal Services  
... Maritime Preservation

## LA IMPORTANCIA DEL ESTUDIO HISTÓRICO: La preparación de los especialistas.

La incidencia y sensibilidad que hay en estos momentos en los Estados Unidos, por el tema de la conservación del patrimonio histórico, queda patente por la variada actividad que mueve, y el número de personas que se dedican a ello. Así se deduce de la amplia lista de lugares que están registrados y deben protegerse, de las numerosas asociaciones que trabajan en la gama de niveles en que está articulado el país, y en la numerosa bibliografía disponible, con ensayos largos y detallados, y con folletos, trípticos y demás panfletos que intentan sensibilizar a la opinión pública en torno a un determinado lugar a conservar, o que proporcionan información a los particulares para que ellos, por iniciativa propia, conserven aquellas propiedades que, sin estar registradas por un sobresaliente interés histórico, ofrecen valores plásticos o históricos que merece la pena conservar.

Todo este movimiento y la forma de trabajar propia de este país donde la iniciativa privada es el motor principal y determinante, ha generado una demanda de puestos de trabajo de acuerdo con los distintos aspectos que lleva consigo la problemática de la conservación del Patrimonio Artístico. En consecuencia, muchas universidades y colegios universitarios ofrecen programas encaminados a la cualificación de los especialistas. Dada la experiencia obtenida y el camino recorrido, algunos de estos programas están diversificados en diferentes especialidades dentro de lo que es y constituye la rama preservacionista, y cuentan con el aval de una experiencia consolidada, a pesar de la relativamente larga trayectoria del tema. En todo caso, tal experiencia y programas deben considerarse como de carácter pionero, pues se han anticipado a iniciativas semejantes que obviamente debieran haber surgido en el viejo continente, con un bagaje histórico más amplio y un patrimonio cultural más rico.

El término *Historic Preservation*, que es como se conoce en los Estados Unidos los programas relacionados con la protección del patrimonio cultural, es una denominación amplia usada para describir

las actividades que promueven la protección y rehabilitación principalmente del medio construido, que puede incluir objetivos tan distintos como una ciudad, una isla o una región agrícola, o tan detallados como el desmontaje, almacenaje y reuso de elementos arquitectónicos. El abanico de intervenciones puede ir desde la identificación y conservación de elementos aislados, tanto de la arquitectura como del medio natural, y su amueblamiento, hasta conjuntos urbanos y rurales, edificios, distritos y paisaje. La problemática inherente a la preservación histórica implica no sólo la solución de los aspectos plásticos, sino cuestiones relacionadas con la legislación y otras de repercusión económica. Por supuesto, todo lo relacionado con la rehabilitación que supone, a veces, el cambio de uso sin alterar los elementos del pasado y su significación. Todo ello solamente es viable mediante técnicas de conservación adecuadas, la incorporación respetuosa de modernos servicios, la readaptación de viejas estructuras, y el diseño de nuevas construcciones que deben acomodarse adecuadamente en los contextos históricos. Está claro que los especialistas, en lógico planteamiento, deben adquirir un bagaje en el que ocupen un lugar destacado aspectos como son la historia de la arquitectura, planeamiento, arquitectura del paisaje, técnicas de conservación, historia, geografía, derecho urbanístico, etc.

Está generalmente admitido que la conservación del patrimonio cultural constituye una especialidad interdisciplinar, con diversificación en varias ramas especializadas. Hay programas que intentan dar una visión sintética y van encaminados a conseguir una titulación global. Otros se centran en alguno de los aspectos inherentes a la problemática de la conservación como pueden ser el diseño, la historia, la planificación. Los programas varían en extensión y suelen ser de uno o dos cursos académicos, predominando estos últimos. Generalmente, de acuerdo con la estructuración académica universitaria de los Estados Unidos, se da bastante libertad a los alumnos para que puedan perfilar sus propios programas una vez cursadas las materias consideradas básicas y de acuerdo con el criterio de un tutor. Algunos programas dan una importancia destacada a las prácticas, que, generalmente se realizan en proyectos conjuntos con los de organizaciones que están trabajando en la conservación. Los especialistas titulados pueden encontrar trabajo en ellas o en empresas comerciales, y, por supuesto, en organizaciones públicas de carácter federal, regional o estatales, así como en agencias locales.

Estos programas pueden cursarse en una treintena de universidades y *colleges*. Buena parte de ellos están vinculados a las escuelas de arquitectura, dada la especificidad del trabajo, y, consecuentemente, suelen tener una proyección de carácter eminentemente técnico. Pero son bastantes las facultades de las que nosotros llamaríamos de Letras que están interesadas y ofrecen la posibilidad de obtener un master como preservacionista. El programa se puede seguir también en unas pocas escuelas de Bellas Artes.



## LA INTERPRETACION DE LOS VESTIGIOS HISTORICOS

Recuperar un lugar histórico no es solamente despojar un objeto de todo aquello que le impida recuperar la apariencia de otros tiempos. Recuperar un lugar histórico es devolverle algún tipo de vida, hacer de él un recuerdo palpitante, porque en este país, los Estados Unidos, no sólo interesan los lugares y objetos de otros tiempos, sino los acontecimientos que en ellos, y en relación con ellos, han tenido lugar. Tal manera de ver las cosas es algo bastante distinto a la mera constatación de una opción metodológica frente al abanico de posibilidades que lleva consigo todo el tema de la conservación del patrimonio histórico cultural, pues implica el intento de recuperación de lo que es esencial en un objeto constituido en documento histórico y con valores como para calificarlo como artístico. Si cualquier objeto es la expresión y fruto de unas preferencias temporales y una sensibilidad de artista, si es la consecuencia de una peculiar forma de ser y vivir de cada época, la arquitectura y los espacios construidos son, al mismo tiempo, el continente, el marco donde pudo desarrollarse una parte, un aspecto de la actividad de unos hombres, marco que se configuró de acuerdo con las preferencias contingentes, pero que, al mismo tiempo, debido a un intercambio dialéctico, sutil pero real, modificó esa actividad y ese gusto, de la misma forma que queda modificada toda parcela o aspecto de la naturaleza portador de algún tipo de vida, cuando está circunscrita por un espacio, por todo continente, que le constriñe más o menos estrictamente.

Interpretar históricamente un lugar que fue escenario de algún acontecimiento, y acontecimiento es también la vida cotidiana de las gentes de otros tiempos, supone el proyecto de volver a dar algún tipo de vida a lo que había quedado inerte, es pretender hacer de la historia un documento alicionador desde una memoria presente y viva, dialogante para los que se pongan en trance de ser interpretados. Muchas veces se ha hablado de hacer de los museos algo más y distinto de almacenes y escaparates, mejor o peor dispuestos, de los residuos del pasado, y, algunas veces, se han hecho tentativas que superaban tal presentación fosilizada. La manera de ver el tema de la interpretación histórica en los Estados Unidos, es una forma más entre otras posibles, pero una forma que, dada la sensibilidad por el tema y la concepción del mismo, cumple su misión y contribuye a encontrar cauces válidos a la pretensión de dar vida a los documentos del pasado.

La cuestión de la interpretación histórica de los monumentos del pasado ni se apoya sobre líneas maestras o rectoras que sean definitivas, ni queda al margen del riesgo de parcialidad en que se mueve toda interpretación de la Historia. El acercamiento a la historia, rica en puntos de vista, sólo se puede hacer desde la contingencia y relativismo de las opciones de cada momento que, convertidas en hipótesis interpretativas, obtendrán su validez en la medida en que sean coherentes y nos ayuden

simplemente a compenetrarnos con una parte de la realidad de nuestro pasado. Tales puntos de vista, que no son más que los de la pluralidad de todo planteamiento historiográfico, deben tenerse en cuenta como limitación y como posibilidad, para aceptar la limitación de las expectativas de que suele estar revestido todo contemplador del pasado, pero, al mismo tiempo, para no capitular ante lo que de insatisfacción tiene la nostalgia, y de capricho el revival.

No suele estar generalizada la interpretación histórica en Europa. La razón no es otra que la más arriba apuntada al citar a Robin Winks: entre los europeos hay una valoración preferente del objeto, dejando a la iniciativa del contemplador, de acuerdo con su capacidad de evocación y reconstrucción, el dar vida a ese objeto, mientras que para la cultura americana, también interesan los acontecimientos. Los visitantes prefieren que les sea dada una versión o interpretación que facilite la recuperación del pasado, la evocación e incluso el diálogo con los protagonistas desaparecidos de los acontecimientos.

El tema de la interpretación histórica, a pesar de su tradición en los Estados Unidos, no está plenamente clarificado y tiene numerosos aspectos que lo hacen discutible. En definitiva, como en todo problema de restauración se trata de opciones frente a las que hay que tomar una posición selectiva. La primera de estas imitaciones son las expectativas preestablecidas del público visitante. Este público, por otra parte, puede acercarse a un lugar histórico por una gran variedad de motivaciones. La finalidad de la interpretación histórica debe facilitar un mejor entendimiento de la importancia de un determinado lugar histórico, sean cuales sean las expectativas y razones de los que a él se acercaron. El visitante tiene que encontrar el marco adecuado para poder captar algo de la dinámica que subyace en los vestigios de la historia, tiene que verse envuelto en algún tipo de diálogo que le interpele.

Para los conservadores y restauradores del patrimonio cultural americano es importante partir del nivel de conocimiento que de un determinado lugar puede tener el público visitante a la hora de darle mayor información. Dada la importancia que para esta cultura tiene el lograr que el pueblo se identifique, conozca y valore su historia y el



FILADELFIA: Evocación a la desaparecida casa de Franklin





WILLIAMSBURG (Virginia). Panorámica de la Duke of Gloucester Street

patrimonio cultural, la interpretación histórica deberá ser orientada en función de la importancia del mismo dentro de este patrimonio. Desde este punto de vista y desde las circunstancias particulares que caracterizan a la cultura americana, con un bagaje histórico menos extenso y polifacético que en Europa, y con un patrimonio cultural que no puede retrotraerse mucho en el tiempo, dado que es un país con poco más de tres siglos de existencia, es como hay que entender todo. Tales circunstancias motivan que se quiera recuperar cualquier indicio de vida y actividad de las generaciones que les han precedido y que para ellos tengan importancia y valor aspectos y lugares que para nosotros no merecerían nuestra atención centrada en la recuperación y conservación de otros acontecimientos y grandes realizaciones artísticas. Pero si bien no nos faltan justificaciones a tal postura, no deja de ser una falacia, pues nuestra historia no está solamente hecha con lo verdaderamente sobresaliente de este patrimonio, ya que a él también pertenecen y con él han forjado nuestra historia multitud de objetos, olvidados lugares, actividades cotidianas de las gentes de otros tiempos que daban soporte a los pueblos y a la sociedad donde destacaron los grandes hombres, se realizaron las decisivas gestas y se crearon las grandes obras. Todo aquello que, incluso, a veces, se denomina de tono menor queda almacenado en museos de etnología, o abandonado en parajes naturales y pueblos, o perdido en el recuerdo, haciendo de nuestra recomposición del pasado una historia pretendidamente grande pero incompleta.

Es por esto, por lo que tiene de postura totalizante, por la visión más amplia, por lo que también es útil y aleccionadora la toma de postura de la cultura americana. Cuando esta cultura se propone recuperar un espacio natural escenario de un acontecimiento o una actividad, como puede ser el campamento del ejército revolucionario, o el emplazamiento de antiguos buscadores de oro, o la recuperación de un antiguo molino, o el muelle de un puerto, se plantea cómo recuperar lo que estos lugares fueron y significan, pero también, cómo darles vida propia en la actualidad. Entonces se está planificando la rehabilitación de un edificio. Hay circunstancias, sin embargo, en las que la interpretación histórica no es viable con la mera recuperación de usos porque tales usos están muertos o difícilmente darían al edificio la autonomía imprescindible para conseguir su mantenimiento. Entonces se plantea el cambio de uso, la

readaptación, el *adaptive use*, y surge la cuestión de la compatibilidad o no con el significado original. Cambio de uso puede considerarse también el hacer del lugar un escenario para la formación cultural, disfrute estético y evocación histórica, en un grado distinto a lo que se entiende por mera restauración. Un tercer nivel sería el de convertir el espacio en lo que generalmente se entiende por museo.

El cambio de uso o readaptación, ciertamente, va más allá de lo que está generalizado en Europa al pretender superar el concepto de museo solamente desde la ineptitud, y, al mismo tiempo cobra un significado especial teniendo en cuenta el peculiar funcionamiento de la sociedad americana donde la libre iniciativa es su motor tanto en el plano organizativo como en el de la consecución de la supervivencia. De allí que el *adaptive use* sea algo más que una técnica al constituir un medio para dar viabilidad y futuro a los proyectos. La alternativa del *adaptive use* frente a la mera restauración suele estar la mayor parte de las veces en el planteamiento inicial del programa de recuperación de un lugar histórico.

### El caso de Williamsburg Colonial

Williamsburg, ciudad situada en el Estado de Virginia, fue antigua capital de este Estado y uno de los focos donde se fraguó la independencia de los Estados Unidos.

En 1926 John D. Rockefeller Jr. alentado por el entusiasmo y visión de futuro del reverendo W.A.R. Goodwin, rector de la parroquia de Bruton, situada en la vieja ciudad, se interesó en la recuperación del conjunto urbano y dedicó su personal atención y recursos para que se hiciera realidad el proyecto de restauración del núcleo histórico. Junto a este objetivo se adoptó como objetivo complementario el de presentarlo de forma que se recuperaran también los modos de vida y ambientación que la ciudad ofrecía en el siglo XVIII para que las futuras generaciones conocieran mejor la cultura de los Estados Unidos.

Con el entusiasmo y ayuda del promotor o patrocinador fue llevado a cabo un amplio programa a lo largo de treinta años, tiempo en que fueron demolidas las construcciones que no eran del siglo XVIII y principios del siglo XIX. Aquellas otras que se remontaban a esa época recuperaron su aspecto original, restaurándose un total de ochenta y ocho edificios. Todo tras un minucioso





WILLIAMSBURG. PRENTIS STORE (1739-1740). Antes y después de la restauración. (Fotos del libro «Official Guide to Colonial Williamsburg».)

trabajo de documentación y excavaciones arqueológicas. El programa no fue únicamente de restauración pues lo fue también de interpretación histórica, constituyendo éste el otro aspecto que caracteriza y distingue el conjunto de la histórica ciudad, y razón por la que merece nuestra atención en este epígrafe.

Una vez recuperados cada uno de los edificios, fueron repuestas en ellos las actividades que permitieran a los visitantes no sólo evocar sino tener una experiencia directa con las formas de trabajar y manipular los productos en el siglo XVIII, la forma de almacenarlos y presentarlos al público, las herramientas y utillaje específico, etc. Así es como fueron recuperadas la herrería, zapatería y carpintería con el aspecto y actividad que cada una de ellas tenían. En sus antiguos emplazamientos puede verse como trabajaban los silleros, herreros, carreteros, toneleros y ebanistas, y puede seguirse el proceso de fabricación de instrumentos musicales y armas y trajes. Establos, posadas y molinos completan el conjunto. Así es como las casas de cada uno de los artesanos no sólo son museos de objetos, sino lugares donde el visitante puede ver como trabajaba cada uno de ellos. Un tranquilo paseo por la ciudad permite conectar con la actividad de otros tiempos y ver como se solucionaban los problemas y necesidades de la vida de cada día. La fabricación del papel y de las bujías de cera para la iluminación de cada noche aparecen todavía en todo lo que el proceso tenía de rito y peripecia.

La interpretación histórica no se agota en el nivel de exhibición, los productos que cada uno de los artesanos confecciona en la ciudad pueden ser adquiridos en la tiendas donde la ambientación, iluminación, despliegue de materiales y atavíos de los comerciantes revive todo el ambiente de la época. Los productos a su vez son empapelados y empaquetados de la misma forma que lo eran entonces. Así, el visitante puede llevarse libros impresos con maquinarias de otros tiempos, brebajes preparados en botica por el mismo sistema

artesanal, y dulces elaborados con los mismos ingredientes y que tienen el mismo aspecto que aparecen en algunas pinturas del siglo XVIII, así como juguetes que hicieron soñar a los niños de este siglo, cestas, platería, etc. Las tabernas ofrecen la misma rusticidad de la época y en los mesones es posible comer los mismos menús.

Los edificios que no han podido recuperar su función original han sido rehabilitados con distinto uso, como el edificio de la Corte que ha sido readaptado para centro de información. Algunos otros no tenían otras posibilidades que ser convertidos en museos, como sucedió con la antigua cárcel y con el hospital de dementes, que constituye una muestra verdaderamente destacable de las posibilidades de rehabilitación que puede ofrecer algo aparentemente de tan poco interés como puede ser un hospital de dementes o lo que vulgarmente entendemos por un manicomio.

Un reposado paseo por el conjunto urbano permite compenetrarse adecuadamente con los recursos y posibilidades, con la forma de desenvolverse y vivir en una ciudad colonial americana del siglo XVIII. Un día en Williamsburg es una completa lección de historia. A ello contribuye también la ambientación exterior. El cartero lleva la misma indumentaria que en la época colonial y también los cocheros y el personal de orden e información. Y, de vez en cuando, piquetes de soldados desfilan por las calles o montan y desmontan tiendas, cocinan y lavan sus caballos en las cercanías del almacén de la pólvora. Un cierto toque de lo que con tono peyorativo denominaríamos «folklórico», en buena parte queda salvado por el entusiasmo de los que representan la pantomima que, como buenos actores, lo hacen con una enorme carga de convencimiento. En definitiva es su trabajo y la forma de ganarse la vida que sólo se puede entender no olvidando el entusiasmo de las gentes de este país por todo lo que está relacionado con los antecedentes de su nación. El suscitar tal patriotismo y valoración del pasado está entre los objetivos de la interpretación histórica, que hará





WILLIAMSBURG. JONH CRUMP HOUSE. Antes y después de la restauración. (Fotos del libro «Official Guide to Colonial Williamsburg».)



WILLIAMSBURG. Casa del ebanista: exterior e interior

experimentar diferentes sensaciones y emitir distinto juicio al europeo, que si no es consciente de tal carencia o, al menos, acepta otros puntos de vista, fácilmente tergiversará la realidad de lo que es, significa y pretende, una Interpretación Histórica, de toda una histórica y significativa ciudad.

Una buena interpretación histórica debe proporcionar una adecuada información de la historia, en esta ocasión de una ciudad, a través de la verosimilitud de las referencias de cada elemento que la componen. Debe facilitar el trabajo de recomposición que cada visitante intentará hacer para descubrir los acontecimientos y su incidencia en la vida de cada día. El núcleo histórico de Williamsburg es un museo vivo porque todo él es una ciudad del siglo XVIII reanimada.

Muchas de las casas recuperadas son casas de habitación para los que en la ciudad trabajan o representan el papel que se les ha encomendado. De esta forma la ciudad antigua es una ciudad viva cuyo distrito histórico continúa siendo el núcleo central de una ciudad de unos diez mil habitantes que, a su vez, lo es de una área metropolitana de unas trescientas mil personas. Williamsburg colonial depende de una fundación que organiza la actividad de la ciudad sin fines lucrativos, y que no busca la obtención de otros recursos que aquellos que son imprescindibles para que la experiencia pueda mantenerse.

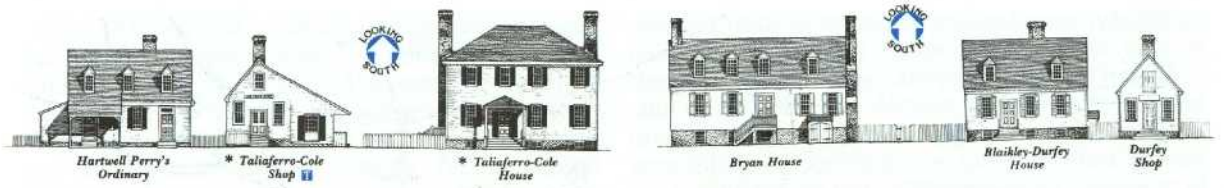
#### Jockey Hallow. Morristown National Park

Este parque está situado en las cercanías de la ciudad de Morristown, y constituye otra muestra tipológica, adecuada para ilustrar las posibilidades y formas de lo que se entiende por la Interpretación Histórica.

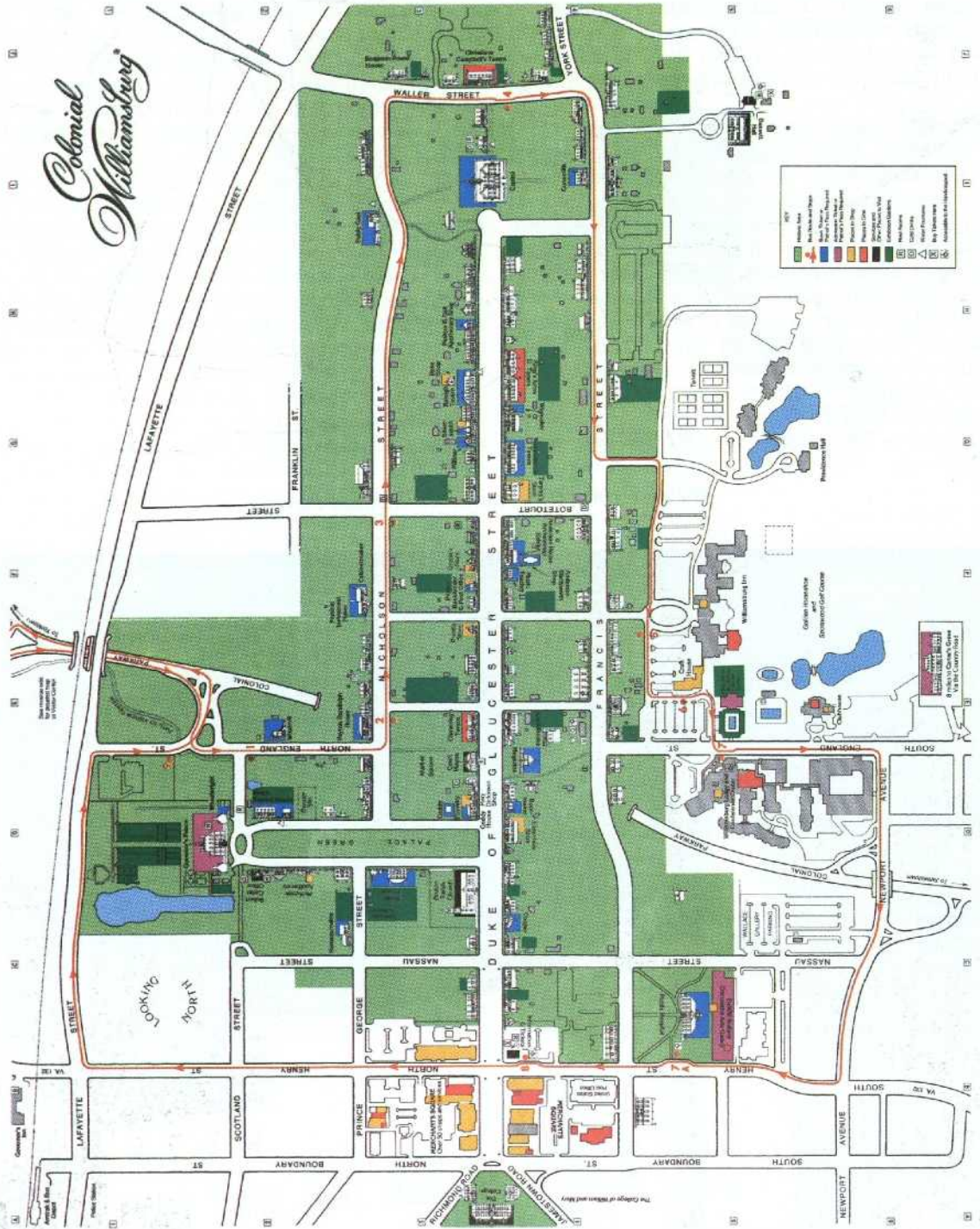
El conjunto del parque está formado por tres sectores separados entre sí pero formando una unidad, y su interés y razón para la protección radica en su relación con la historia de la independencia de los Estados Unidos. Por su vinculación a tal acontecimiento la rehabilitación busca el facilitar a los visitantes que quieran pasear por él la evocación de lo que en este lugar aconteció. El área más amplia es el *Jockey Hallow Encampment Area*, que fue el lugar en que pasaron el duro invierno de 1779-1780, los 10.000 soldados que seguían al General Washington en su recorrido hacia el norte. Unas cuantas cabañas reconstruidas recuerdan el millar de cabañas construidas por los soldados para cobijo de las bajas temperaturas, y para mantenerlos en una actividad constante durante el duro invierno.

Por esta misma razón fue construido el *Fort Nose*, segundo de los sectores del parque, así denominado por no responder a ninguna necesidad táctica, dada su situación, ni entrar en los planes bélicos del General.



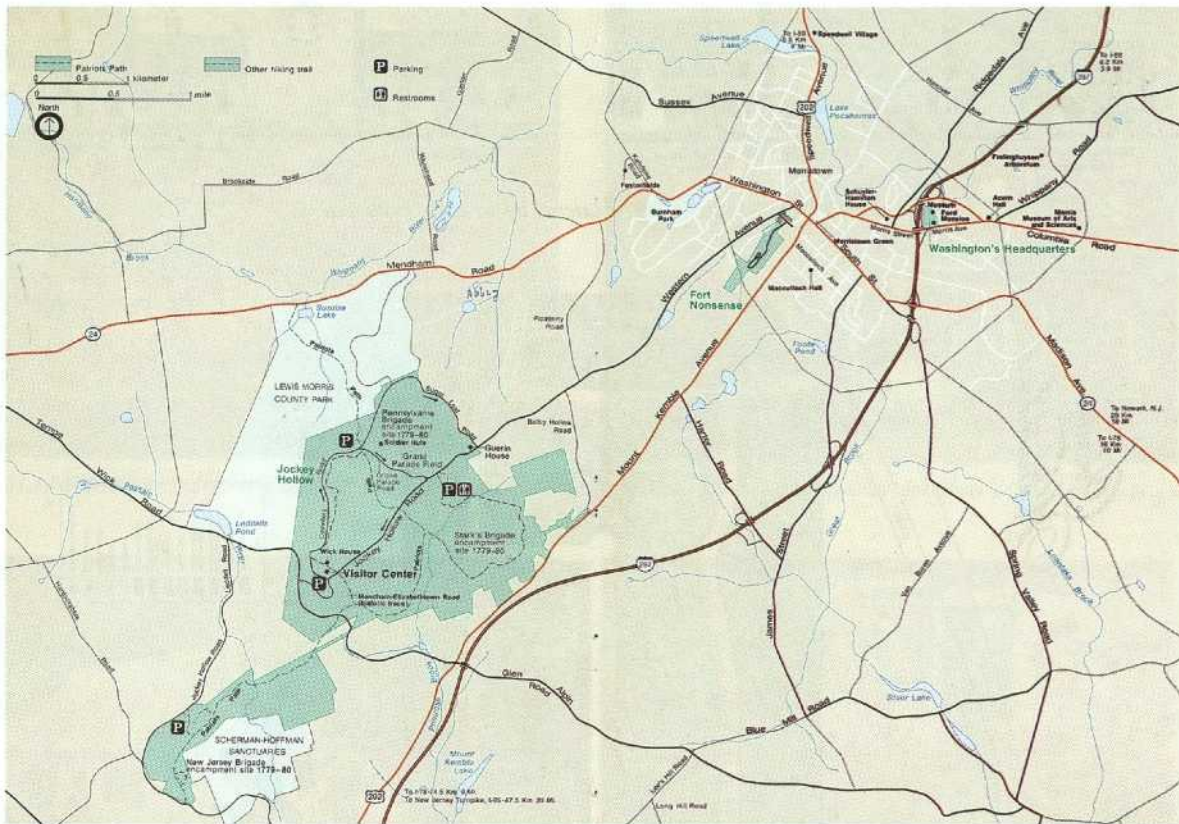


WILLIAMSBURG. Sector lateral de la calle principal

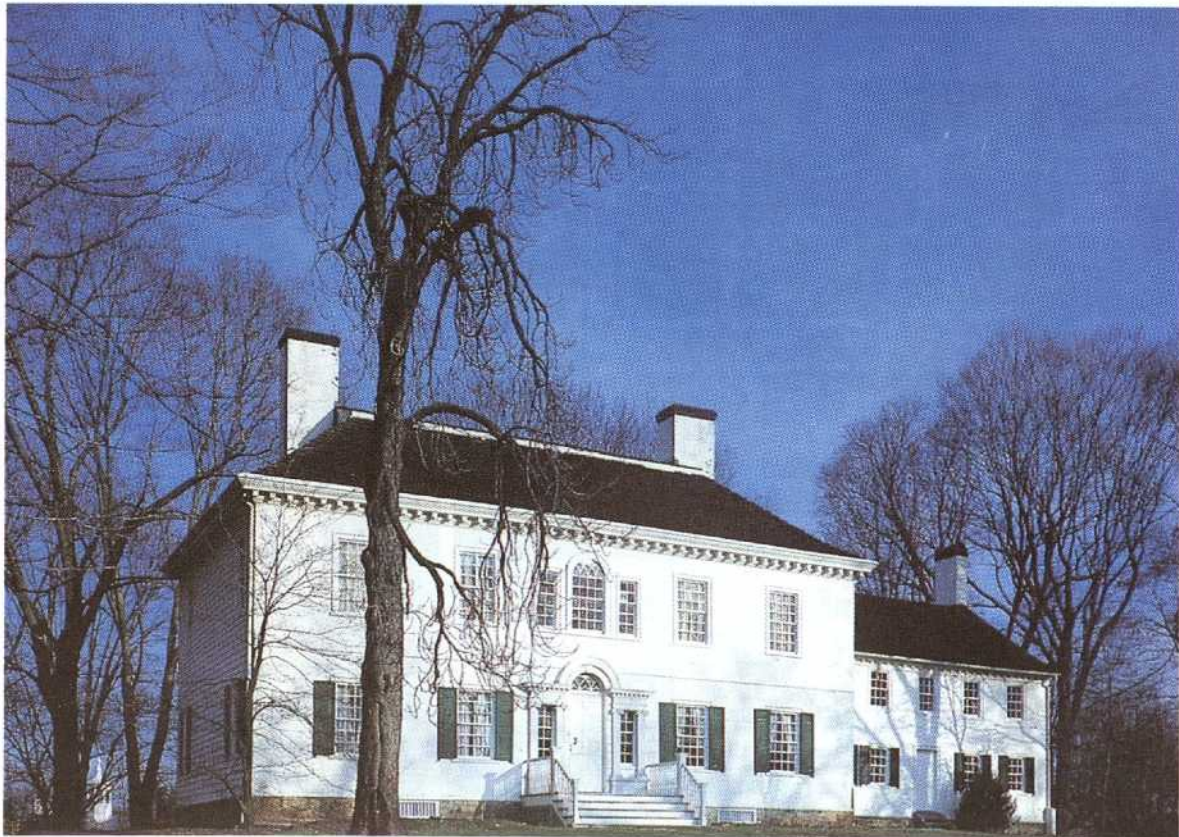


Plano de Colonial Williamsburg





*JOCKEY HALLOW, Morristown National Park*



*FORD MANSION, Morristown National Park*



*Ford Mansion* es el tercero de los sectores que forman el conjunto. Esta vivienda familiar fue construida entre 1772 y 1774 en estilo georgiano y fue ofrecida por la viuda del constructor al general Washington quien estableció en ella su oficina, y, por lo tanto, de alguna manera fue la capital militar de la nueva nación durante el frío invierno de 1779-1780. La casa ha sido rehabilitada como museo con todo los detalles que permiten evocar la actividad y tensiones históricas que en ella tuvieron lugar. De la rehabilitación forma parte el personal de acogida ataviado según el momento de los acontecimientos, incluidos los lentes de que tienen necesidad y que son un sencillo modelo de gafas del siglo XVIII. Cerca de la casa otro edificio de construcción moderna sirve de museo en el que con gran sentido pedagógico y con los medios técnicos y audiovisuales disponibles, adecuadamente usados, complementan la ambientación del conjunto recuperando la historia y conectando a los visitantes con la época, los hombres, la forma de vivir y luchar de aquel momento histórico.

El parque constituye un ejemplo de recuperación de un paraje de interés histórico, readaptado para aleccionar a los visitantes, y rehabilitado con rigor e imaginación para hacer más fácilmente asequible la información transmitida. También en esta ocasión en un paraje aparentemente sin muchos recursos naturales que lo diferenciaran del entorno se han potenciado las posibilidades de evocación no sin el apoyo de cierta escenografía, quizá de difícil aceptación para nuestra mentalidad, pero, al margen de reticencias, explotada con mesura, de forma que en ningún momento deja de perder su función subordinada a la evocación de la historia.

## REHABILITACION Y ADAPTATIVE USE

Dado el planteamiento que subyace en el tema de la recuperación de elementos arquitectónicos y conjuntos urbanos en los Estados Unidos, donde la iniciativa privada desempeña un protagonismo muy importante y es determinante en el movimiento de protección del patrimonio cultural, no se puede entender tal recuperación que sea solamente restauración. En muchas ocasiones se pretende, y casi siempre se recomienda, que en el programa de recuperación vayan previstos los medios que, de alguna forma, hagan viables y den subsistencia al proyecto, y permitan el mantenimiento del objeto de la recuperación. Obviamente, y a pesar de ello, hay casos en los que el objeto a recuperar, al ser simplemente museable sin la posibilidad de una rehabilitación no da lugar a otras opciones que las visitas de los estudiosos y curiosos. Tal es el caso de los yacimientos arqueológicos, ciudades muertas, aun en el caso de que hayan sido extraordinariamente bien conservadas.

Al margen de esta posibilidad, generalmente se entiende como programas de rehabilitación aquellos proyectos que logran dar vida a la construcción recuperada del pasado, pues, en rigor estricto, es el proceso de recuperación de tal construcción no sólo restaurando sus estructuras, sino también la función que les dio vida. Generalmente, no

siempre, esto es lo que se entiende por rehabilitación en los Estados Unidos, incluyendo bajo el término *adaptive use*, los proyectos de recuperación de un edificio o distrito, dándole una función distinta a aquella para la que fueron construidos, pero que es la opción actual que permitirá mantener el edificio. Se trata en este caso de conservar el recuerdo de su destino original mediante el cambio de actividad que dé viabilidad al proyecto. Literalmente tal expresión podría ser traducida por readaptación o cambio de uso. El término *adaptive use*, con esta específica significación empezó a usarse hacia 1910 cuando fue fundado el grupo *Society for Preservation of New England Antiquities*.

De todas formas no siempre aparece bien definida la terminología siendo usual el hablar de rehabilitación, término muy generalizado en los programas de muchos países que estén relacionados con la recuperación del patrimonio histórico. En cuanto referido a los distritos históricos forma parte del planeamiento urbano, pero está claro que los métodos y procedimientos empleados en la rehabilitación urbana tienen que ser más creativos y más flexibles que los que se usan en el *urban renewal*, pues la rehabilitación urbana no puede reducirse a la conservación de ciudades como museos. Se trata de conservar construcciones, trama y paisaje, y crear condiciones sociales adecuadas al distrito que no puede menos que quedar integrado en la trama de la nueva ciudad.

De hecho, por lo tanto, se suele presentar una doble opción: según se pretenda recuperar el carácter y la función original, o en el caso de que esto no sea posible, quizá por su anacronismo, se busque una nueva función al edificio a conservar. En los Estados Unidos están bastante generalizados las *guidelines*, o pautas orientativas, como medio informativo de ayuda que permita tanto a los particulares como a las organizaciones enfocar correctamente los programas y proyectos de recuperación del patrimonio. En estas pautas aparecen de forma constante una serie de referencias o parámetros que aun en el caso de que puedan estar pensados para edificios aislados son también aplicables a conjuntos de ellos, y que sirven para hacer una valoración del enfoque del tema.

Un edificio puede merecer ser recuperado por sus valores plásticos, por sus posibilidades para



CHICAGO. H. B. Clarke House (1836). Fue trasladada sin desmontar al Distrito histórico y adaptada a Museo.



transmitir un sentido del tiempo y del lugar, y si esta unido y vinculado a otros, por ser integrante de la configuración de un conjunto debido a algunas de las siguientes características:

- Escala, basada en la tradición local, o relación entre espacios y fachadas, y entre los diferentes componentes dentro de una fachada, y esto teniendo como referencia al hombre.

- Proporción: en la relación altura-anchura de fachadas y de los componentes dentro de una fachada, que suelen reflejar una práctica constante en el área geográfica y que contribuyen a definir un conjunto.

- Ritmo: sería la relación vacío-lleño o disposición de elementos que actúan como módulos en una composición.

- Silueta: distribución de los distintos elementos que conforman masas y volúmenes, dispuestos de forma no fácilmente reducible a fórmulas, pero con resultados de equilibrio y armonía, perceptibles por la generalidad de los contempladores.

- Altura: deducida de la confrontación de las distintas alturas en conjuntos no intervenidos al margen de actuaciones que mantienen una tradición local.

- Materiales, colores, texturas, que se presentan como constantes, y responden a semejantes presupuestos, aun en el caso de buscados contrastes.

- Diseño: el que refleja las características, tipo, período o método de construcción de un momento, un lugar y un período o aquellos elementos que representan el trabajo de un conocido artesano o arquitecto local o de otra procedencia.

- Evocación, de acontecimientos o personas cuyas actividades están relacionadas con el edificio, estructura, lugar, objeto.

Todos estos rasgos hay que deducirlos de entre las actuaciones de una tradición local. Estas características y cada elemento que quizá aisladamente serían irrelevantes, adquieren una dimensión insustituible cuando aparecen en relación con otros.

Tras detectar las razones que sugieren la conservación de una estructura construida es cuestión ineludible la de pensar en la viabilidad del proyecto, dado que no siempre es fácil el mantenimiento de un conjunto histórico o un edificio, en la mayor parte de los casos se recomienda el estudio previo de la viabilidad del proyecto de recuperación de acuerdo con las posibilidades de autofinanciación y que, si se trata de un distrito histórico, puede regirse por los siguientes parámetros:

- Posibilidades, facilidades y oportunidades para potenciar la residencia, empleo, comercio, recreación y educación.

- La tradición consolidada de una actividad concreta, capaz de seguir dándole vida, sobre todo si es susceptible de una potenciación, como es el caso de un mercado, puerto, grupo artesanal, distrito educativo, etc.

- La capacidad de atracción por sus valores plásticos o los derivados de la presencia de algún elemento singular como pueden ser los hechos

urbanos significativos: canales, ríos, colinas, vistas, parques, plazas, etc.

- El sentimiento de identidad de distrito por parte de los habitantes del distrito, que les dé una especial compenetración y ofrezcan un punto de apoyo social para potenciar el mantenimiento del distrito.

- Las características económicas de los habitantes en función de la viabilidad de su permanencia o por el contrario previendo la repercusión de la alteración de la idiosincrasia del distrito.

Analizadas las razones y posibilidades, la búsqueda del soporte social que dé futuro al programa es otro de los aspectos ineludibles en una adecuada planificación. Tal soporte social está y debe apoyarse en el interés y compromiso preferente de los que en el distrito viven.

### Seaport (Nueva York)

Una buena parte de los diques que rodeaban la isla de Manhattan fueron abandonados al perder su actividad por haber sido trasladada la estación de carga y descarga a otros puntos de las islas vecinas. Ello supuso que estos diques y sus entornos, con almacenes, talleres, casas, oficinas y vías de acceso, entraron en un proceso de degradación por abandono que dio lugar a focos de suciedad y peligrosidad social. Hace algunos años se pusieron en marcha varios proyectos de rehabilitación que en la actualidad están ya completos. Entre ellos la restauración del Ferry Station, todavía en uso y la recuperación del malecón de la calle 45 West, donde se ha fondeado con carácter permanente un viejo portaviones fuera de servicio, que ha quedado convertido en museo naval donde se exponen distintos modelos de aviones y otras máquinas de guerra.

En el East, Low Manhattan, había quedado fuera de servicio todo el primitivo puerto de mercancías, que durante el pasado siglo y principios de éste contribuyó en gran parte a la prosperidad de la ciudad. Diques, almacenes y barrio estaban prácticamente abandonados, ofreciendo una sensación desagradable y peligrosa. A finales de la década de los sesenta se puso en marcha un proyecto *adaptive use* y rehabilitación que comprendía la instalación de un museo naval en uno de los diques, y la rehabilitación del mercado de pescados y de edificios de oficina y casas.

En los diques, tras su restauración, se exponen barcos antiguos que forman parte del museo naval. Los almacenes contiguos han sido readaptados como un grande y moderno centro comercial, y el antiguo mercado de pescado mantiene su función comercial con otras modalidades relacionadas con la alimentación. Edificios de oficinas y casas también han sido readaptados para locales comerciales y restaurantes. Todo ello ha supuesto un programa de gran envergadura que se ha llevado a término con rigor por especialistas con los que colaboraron estudiantes del programa *Historic Preservation*, de Columbia University. La recopilación de documentación histórica estuvo, desde el primer momento, en la base del proyecto, en el que ocupó





SEAPORT (Nueva York). Museo de embarcaciones y muelle rehabilitado

un lugar muy destacado el estudio de laboratorio para el uso de materiales. Los resultados, tras su apertura al público, han supuesto un cambio radical del espacio urbano que ha visto recuperar la actividad del área portuaria con miles de neoyorquinos que dan vida a este barrio del Low Manhattan, cuyo aspecto, hace unos pocos años era desolador, sobre todo los fines de semana, en que debido a la falta de actividad por ser una área exclusivamente de servicios, quedaba sumido en un ambiente desértico.

De la recuperación de Seaport se ha hecho algo más que una mera rehabilitación y readaptación al convertirla, de acuerdo con los presupuestos de este país en el tema, en una experiencia que pretende compenetrar a los visitantes con lo que la zona portuaria fue. A ello contribuye decididamente el show que tiene lugar en uno de los edificios recuperados. Este show para los europeos quizá no pasaría de ser un «espectáculo americano». Pero lo cierto es que es un alarde del uso de la técnica al servicio de la cultura y de la historia, y de la utilización de sus posibilidades didácticas para poner en conexión a los ciudadanos con el pasado, y, facilitando su capacidad evocadora, hacer una experiencia visual y actual. El show logra hacer de lo aparentemente banal y rutinario como es la vida de un puerto una experiencia viva, rica en matices y capaz de interesar a quienes, por sus hábitos cotidianos están lejos de ella, y quizá insensibilizados a otras formas de vivir, a otros riesgos, y a otros estímulos. En un espacio relativamente pequeño, esto también está programado, de unos 20 metros de ancho y menos profundidad, en una pantalla de 15 metros y otras 30 más pequeñas, trabajan, a veces simultáneamente, hasta 100 proyectores de diapositivas y tres de cine, uno de ellos móvil, que junto con un centenar de efectos especiales, acústicos, luminosos, acuáticos, envuelven por completo a los espectadores describiendo la vida del puerto y proporcionándoles la sensación, unas veces de que están embarcados en una frágil nave zarandeados por una terrible tormenta, otras, envueltos en el incendio que arrasó el barrio, y siempre, inmersos en medio de su actividad. Todo con un realismo muy espectacular y mediante un ritmo creciente que logra cautivar. En definitiva, quedan patentes una vez más, las posibilidades de la técnica en una modalidad de



SEAPORT (Nueva York). Interior del muelle tras la rehabilitación



SEAPORT (Nueva York). Manzana de casas antes de la restauración



SEAPORT (Nueva York). Manzana de casas después de la restauración





*FANEUIL HALL (Boston)*



*QUINCY MARKET (Boston)*



*GEORGETOWN PARK. (Georgetown-Washington)*



*GEORGETOWN PARK, tras la remodelación y rehabilitación de su interior*

entretenimiento no plenamente desarrollada, pero con un futuro y unos recursos didácticos y de captación todavía por explotar, y que, desde luego, ocupará un gran espacio en la historia de las actividades destinadas a la comunicación que pretenden suscitar la evocación y el compromiso.

#### **Faneuil Hall y Quincy Market (Boston)**

Situados también cerca del puerto de Boston, en la parte vieja de la ciudad, y no lejos de Beacon Hill, es otro ejemplo de una readaptación bien programada, susceptible de recuperar viejas estructuras y ser motor de la actividad ciudadana. En esta ocasión se trata del viejo edificio que sirvió de City Hall, y un antiguo mercado de la segunda mitad del pasado siglo que había quedado en desuso. El edificio del Faneuil Hall ha sido readaptado como centro comercial complementario del Quincy Market que ha mantenido su carácter comercial, preferentemente dedicado a los comestibles de uso continuo en los Estados Unidos como son los relacionados con el fast food, pizzas, hamburguesas, donuts, confites, etc. Las plazuelas circundantes han sido recuperadas como espacios de encuentro cívico, con plataformas para espectáculos programados y espontáneos, de músicos, prestidigitadores, malabaristas, etc. El conjunto adecuadamente restaurado, se complementa con otros edificios de diseño moderno que encajan adecuadamente con las arquitecturas de los edificios preexistentes. A ellos se ha añadido también

un moderno hotel que completa el área de encuentro cívico. La actividad y vida que ha recuperado el área es verdaderamente notable y hacen patentes las posibilidades que pueden ofrecer una readaptación y rehabilitación, cuando están bien proyectadas y programadas sobre estudios serios previos, y por personal especializado.

#### **Cooper Mill (Chester N.J.)**

Es otro de tantos ejemplos de rehabilitación que no pretenden otra cosa que el desempeñar una función pedagógica e informativa de una actividad que ya pertenece al pasado. Este molino de cereales está situado en la ciudad de Chester, en New Jersey, y es un sencillo edificio de 1826. Adecuadamente restaurado crea en su entorno un espacio agradable al que contribuye la presencia del agua que, mediante una gran conducción o canal de madera mueve la enorme rueda que acciona el molino. Su interior está rehabilitado de acuerdo con el momento de mayor actividad. La maquinaria, muelas, utillaje, productos, etc., están dispuestos en los distintos niveles que estructuran el molino. La exhibición, sin ningún fin lucrativo no es mas que un museo vivo que permite a los visitantes familiarizarse con una forma de manipular los productos que, por estar fuera de uso hace tiempo, no han conocido, pero que fue imprescindible en su momento y que, por lo tanto, conviene conocer para entender la forma de vivir de gentes de otras épocas.



Los ejemplos podrían multiplicarse hasta el extremo de repetir las tipologías, dada la enorme cantidad de proyectos que se han hecho realidad. Algunos de ellos pueden considerarse muestras paradigmáticas que deben tenerse en cuenta por quienes están interesados en el tema, otros, es lógico, resultan realizaciones más pobres como consecuencia de las menores disponibilidades o la falta de ingenio de quienes las programaron y llevaron a término. Por todo el país, pero preferentemente en la costa del Atlántico, se han prodigado las rehabilitaciones y readaptaciones, tanto de edificios aislados como de conjuntos, áreas construidas o escenarios naturales, en ciudades, pueblos, y diseminados por paisajes abiertos, con carácter público y para el disfrute exclusivo de particulares. Es posible ver molinos convertidos en estudios de arquitectos, como en Morristown, fábricas habilitadas por talleres de pintores y escultores y galerías comerciales, como sucede en Soho (Nueva York), antiguas factorías de cerveza, readaptadas en agradables restaurantes, como en Boston, abandonadas estaciones de coches de caballos recuperados como centros comerciales como Georgetown Park en Washington, estaciones de tren reconvertidas en auditorios y salas de exposiciones como en Newark (NJ). E, incluso, evocar mediante una sencilla silueta metálica lo que fue una casa cuando no queda rastro de ella, como en el caso del edificio que ocupó el general Washington cuando estuvo en Philadelphia.

Es toda una experiencia y una práctica que podrá resultar discutible en algunos aspectos y que está circunscrita a la peculiar forma de ver las cosas en aquel país, pero que no puede ignorarse por parte de todos aquellos interesados en el tema de la conservación y recuperación del patrimonio cultural, más aún, que debe tenerse en cuenta en el viejo mundo, donde la abundancia y carácter sobresaliente de los vestigios del pasado, junto a cierto sentido de impotencia para conservarlos al tener que elegir entre los sobresalientes, nos hace olvidar los testimonios de lo sencillo y cotidiano de la vida de cada día de otros tiempos que, en definitiva, ofrecieron el marco y soporte de las grandes realizaciones artísticas. Los Estados Unidos, con la adecuada articulación de los medios disponibles, ha sabido destacar el carácter noble de las cosas sencillas y los acontecimientos de su breve historia. Su ya larga experiencia y práctica en el tema de la conservación, probada en muchas ocasiones, tiene mucho que aportar a los países que quizá por falta de disponibilidad de medios, ciertamente, pero también por falta de sensibilidad social, no valoran ni siquiera aquello que es verdaderamente destacado y sobresaliente, y sin lo que, difícilmente, podemos entender no sólo nuestro pasado, sino tampoco el presente que depende de nuestra historia.

La aportación americana al tema de la conservación del patrimonio cultural y, más concretamente, a la rehabilitación de las ciudades históricas, es peculiar, como peculiar es este país de corta historia y con una población formada por diversidad de procedencias, pero que ha logrado encon-

trar la fórmula de entenderse y ponerse al frente del panorama mundial. Sus poco más de doscientos años de historia, caracterizada por la búsqueda de independencia y del intento de entendimiento interno, es lo que le ha llevado a expurgar entre los acontecimientos, episodios y anécdotas que engarzan su trayectoria, aquellos que pueden perfilar una identidad nacional que le permita afrontar el futuro difícil, como a todos, y quizá más reversible que a otros muchos, como consecuencia de este veloz avance y de las contradicciones que tal veloz avance implica.

Todo eso, sin pretender presentarlo como un análisis, ni siquiera como un esbozo de análisis, contribuye a explicar la valoración del tema de la conservación del patrimonio histórico y la forma de enfocar su recuperación. Valoración y soluciones que, si no se pueden proponer como indiscutiblemente modélicas para los países del viejo mundo, y, más en concreto, para el nuestro, sí que son puntos de referencia que deben tenerse en cuenta, por lo que suponen de experiencia acumulada y camino recorrido, y, por lo que aportan de ópticas de enfoque que ayudarán a ver y valorar nuestro propio patrimonio cultural. A través de los epígrafes que preceden he querido destacar aquellos aspectos que aportan matices de valoración, sistemas de análisis y soluciones que, con la consiguiente adaptación, pueden ser útiles para afrontar la problemática de la conservación del patrimonio cultural en nuestro país.

Entre estos aspectos he dedicado especial atención a la forma de valorar y recuperar la historia, en los grandes acontecimientos y también en lo que de aparentemente intrascendente tiene la forma de pensar y vivir, de enfrentarse a la vida de cada día y de solucionar los problemas de supervivencia cotidiana de las generaciones que precedieron. Sistemas de análisis y formas de programar los proyectos que tienen como objetivo prioritario la adecuación a su viabilidad y posibilidad de pervivencia del conjunto a proteger. Para estos proyectos de investigación histórica previa, la reversibilidad de toda restauración es una pauta ineludible, y la previsión de unas condiciones sociales y económicas, algo incuestionable. Aspecto que entre nosotros frecuentemente queda sustituido por financiaciones a fondo perdido, y que de hecho se pierden, y oculto tras proyectos de enmascaramiento y maquillaje a los que muchas veces queda reducida la restauración de edificios y rehabilitación de cascos históricos.

En los Estados Unidos ocupa un lugar destacado la importancia dada al soporte social. Los habitantes de un distrito histórico o de una barriada a proteger deben ser los primeros involucrados en el programa, y para ellos se planea el protagonismo que les permita defender lo que deben considerar como suyo. Entonces es cuando se incrementan las posibilidades para mantener la actividad y vida y reactivar un casco histórico. Con tal protagonismo se está en camino de dar la dimensión humana que toda rehabilitación debe tener. La rehabilitación no siempre es fácil, pues tiene que evitar el fosilizar en el pasado unos grupos sociales que

vivan en otra época y en otro momento. La integración de viejas estructuras urbanas, el objetivo de no marginación de las comunidades que en ellas habitan debe ser prioritario. La experiencia americana es una prueba más de que el engarce de tales estructuras en contextos urbanísticos actuales no es una utopía, sino una posibilidad comprobada, que si bien no puede ser transferida literalmente dadas las peculiaridades diferenciadoras

entre un país y otro, sí que deben ser tenidas en cuenta por su larga experiencia y viabilidad comprobada. Es por esto por lo que las páginas que preceden intentan dar algo más que una información del tratamiento del tema en las ciudades americanas, pues al llamar la atención sobre las posibilidades que tal tratamiento tiene pretenden ofrecer pautas de actuación para enfocar el problema en nuestro país.

## BIBLIOGRAFIA

*A Guide to Delineating Edges of Historic Districts*, National Trust For Historic Preservation, Washington D.C., 1985, 95 pp.

GUTHEIM, F.: *Continuity and Change*. Preservation in City Planning, New York.

MURTAGH, W. J., y ARGAN, G. C.: *Historic Districts. Identification, Social Aspects and Preservation*. Papers presented at the Seventh General Assembly of the International Center for Conservation, Rome 1973, National Trust For Historic Preservation, Washington D.C., 1975, 38 pp.

MARKOVICH: *Preservation Bibliography*.

- *A History of Historic Preservation in America*.  
- *Neighborhood Conservation Conference*. New York, Editor ATA 1975.

OLMERT, M.: *Official Guide to Colonial Williamsburg*. Williamsburg, The Colonial Williamsburg Foundation, 1976, 158 páginas.

*Preservation and Conservation Principles and Practices*. North American International Regional Conference. Williamsburg, Virginia, 1972.

TUBESING, R.: *Architectural Preservation in the United States 1945-1975*. A Bibliography of Federal State and Local Government Publications. New York and London, Garland Publishing, 1978, 452 pp.

Varios: «The Future of the Past: Attitudes to Conservation» (1947-1974). Edited by Jane Fawcett, New York-London, Thames and Hudson, 1976.



# LA PRODUCCION DE SUELO EN EL BARRIO DEL RETIRO (MADRID)

**María Jesús Vidal Domínguez**

El análisis urbano de este espacio representa un esfuerzo para un mejor conocimiento de Madrid: La zona es la comprendida entre las calles de Alcalá, al norte; Arroyo Abroñigal, al este; en el oeste, avenida de Menéndez Pelayo (parque del Retiro), y por el sur, la avenida del Mediterráneo. Las diferentes épocas de construcción, con distinta situación general política, económica y social se supone que tienen directo impacto en el sector. Las formas de propiedad, tanto del suelo como de los edificios deben ejercer una influencia decisiva. Asimismo, la evolución de los transportes se estima como un factor esencial en el desarrollo. Las funciones, esencialmente residenciales y actividades comerciales, serán diferentes también según los barrios y obviamente la población. Este último tema únicamente se esboza, ya que no es posible su análisis detallado, que sería objeto de otra investigación. En síntesis se trata de un espacio complejo y heterogéneo, donde se mezclan formas del ensanche típico, viviendas unifamiliares hasta bloques de muy diversas alturas.

## **The land production in the Retiro district (Madrid)**

The urban analysis of this space marks an effort to know Madrid better: the zone is situated between Alcalá Street to the north, Arroyo Abroñigal to the east, to the west Menéndez Pelayo Ave. (Retiro Park), and to the South Mediterráneo Ave. The different periods of building, with their distinct political, economic and social backgrounds, have a direct impact on the sector, where types of ownership, both of the land and of building, has exercised a decisive influence.

Likewise, the evolution of transport is considered to be an essential factor in its development. The functions of the area, mainly residential and commercial activities, will also differ as to district and the inhabitants. This last point is only outlined, since its detailed analysis which will be the object of further research not as yet possible. To summarize, this is a complex, heterogeneous space, where the forms of housing run from detached houses to blocks of very different heights.

## **1. INTRODUCCION**

El presente trabajo estudia un espacio urbano ubicado en la zona denominada de ensanche desde finales del siglo pasado y que actualmente se considera parte del área central de la ciudad debido al enorme crecimiento experimentado en Madrid (figura 1).

La zona investigada, el barrio del Retiro, no corresponde, ni ahora ni antes, con algún barrio municipal, actualmente pertenece la mayor parte al distrito del Retiro y otra parte al de Salamanca,

está formada por los siguientes barrios: Una parte de Goya; Ibiza, Niño Jesús y Estrella completos. Goya no pertenece al distrito del Retiro sino al de Salamanca, además, se incluye un quinto barrio el de Fuente del Berro. Investigamos, por tanto, el denominado popularmente como barrio de Retiro, cuyos límites quedan ampliados hasta los barrios de Estrella y Fuente del Berro (Figura 2).

Su delimitación espacial queda comprendida entre las calles de Alcalá al norte, Arroyo Abroñigal (actual M-30), al este, en el oeste avenida de Menéndez Pelayo (parque del Retiro, su límite natural), y por el sur, la avenida del Mediterráneo.

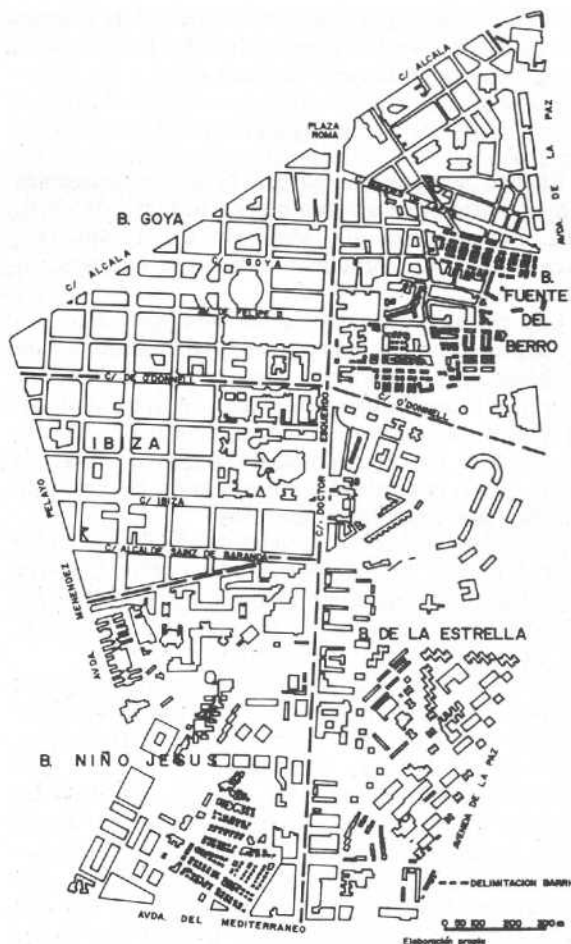
El estudio de un área de tales características confiere un gran atractivo al trabajo. Existe una Tesis Doctoral, posteriormente publicada del barrio de Salamanca (sector NE), cuyo límite sur se sitúa en el espacio de delimitación norte de esta zona. Por ello esta investigación permite avanzar

**María Jesús Vidal Domínguez** es geógrafa, profesora asociada de la Facultad de Filosofía y Letras, Universidad Autónoma de Madrid.

Este trabajo constituye una parte de la Tesis Doctoral de la autora, «El Barrio del Retiro, Análisis Urbano», presentada en la VAM en marzo de 1987, donde obtuvo la calificación de Apto Cum Laude.







inmobiliarias anónimas que se convertirán en muy poco tiempo en los principales agentes inmobiliarios.

En la etapa de 1963 a 1978, el proceso de producción del suelo se dinamiza. Sigue la construcción en los barrios tradicionales de la zona, comienza a edificarse en las áreas vacías dirigidas a clases sociales diferentes. El fuerte desarrollo de Madrid ha generado que los barrios estudiados queden en una magnífica situación respecto del centro, de tal manera que se convierten en áreas muy atractivas para vivir.

Por ello, aprovechando la coyuntura, el barrio del Niño Jesús se dirige en una primera fase a la clase media, profesionales, pero en la segunda se edifican pisos de alta calidad con piscina, amplios espacios interiores, jardines ..., siendo comprados por clase media acomodada. En su margen sur queda encerrada la colonia de viviendas unifamiliares denominada del «Niño Jesús», por influencia del tipo de calidad de vida que implican se produce una cierta transformación en sus moradores, elevándose el nivel del estrato social que allí habitaba.

El barrio de la Estrella, por el contrario, se dirige hacia la clase media baja en su primera fase, pero luego las buenas comunicaciones y su situación

produce una mayor demanda ascendiendo el escalón social a clase media, profesionales, por ello mejora notablemente la calidad edificadora.

Por último el barrio de la Fuente del Berro tiene un amplio sector de viviendas unifamiliares, colonias de tipo social de los años 20, ocupadas por un estrato social medio-bajo en un primer momento, transformándose en muy poco tiempo. A su alrededor se han construido promociones de muy diversos tipos que le confieren un aspecto variado y heterogéneo ocupados por clase media.

A finales de los 70 toda esta zona, a excepción de los polígonos 35 y 40 del barrio de la Estrella, se encuentran totalmente edificados. En la situación actual se produce una renovación de los edificios más antiguos y una compactación en todo el área. La dedicación principal de todos estos edificios es para vivienda familiar.

## 2. LA PRODUCCION DEL SUELO

## 2.1 La dinámica urbana desde la Guerra Civil hasta el Plan General de Ordenación del Area Metropolitana de 1963

Al analizar el proceso de producción de suelo desde la Guerra Civil hasta el Plan General, aunque nos remontaremos en algunos aspectos concretos a la última situación analizada (1907). A partir de 1920 el modelo vigente de propiedad se irá resquebrajando, aunque la modificación sustancial del mismo es un hecho ocurrido en los últimos cuarenta años.

El esquema tradicional basado en la propiedad privada de los edificios y el alquiler de los mismos en sus manos, se modificará progresivamente por una serie de hechos: La libertad de alquileres, mediante un Decreto de 1842, derogado en 1920. Desde esta fecha, los alquileres permanecen a un precio intervenido oficialmente, mediante Decretos, prórrogas, Leyes (la Ley de 1946 es especialmente importante). Consecuencia de esto y por la alta tasa de inflación que se genera desde el año 1940, los propietarios de inmuebles que antes alquilaban, los van a vender. Por último, la propiedad individual de los inmuebles, incluso en las promociones, dejará paso a la propiedad de las sociedades inmobiliarias anónimas (Mas Hernández, R., 1982).

El modelo de nuevas promociones a partir de las sociedades inmobiliarias se impone a partir de los años 40, así lo corrobora el Registro de la Propiedad en el que casi el 80 por 100 de los propietarios de la zona de estudio son sociedades inmobiliarias o sociedades que se dedican a la compra-venta de inmuebles, sirvan como ejemplo: Urbis, S. A.; Compañía del Ferrocarril Madrid a Aragón; Compañía General de Inversiones, S. A.; Inmobiliaria Parque, S. A.; Española de Automóviles Renault Freres, S. A.; Inmobiliaria Bilbaína, S. A., etc.

La situación de la propiedad urbana en el periodo 1920-1940 no había variado mucho respecto a la anterior, los propietarios individuales siguen siendo los que controlan una gran parte del suelo urbano, sin olvidarse de los nobles, que

como se enunció, apenas aparecen en el Registro Fiscal, sin embargo, en el Registro de la Propiedad se registran para poder legalizar los patrimonios, aunque en muchos casos tan sólo consta el nombre y apellidos, no los títulos nobiliarios, con lo que dificulta el seguimiento.

Uno de los mayores propietarios de esta zona, el Marqués de Perales, mantiene su patrimonio hasta el año 1926, luego comienza a vender la mayor parte de sus terrenos a los Previsores de la Construcción. Similares procesos llevan a cabo los herederos de Manuela y Matilde Erice y Urquijo, venden las fincas en los años 40 al Banco Urquijo o a la Inmobiliaria Urbis, S. A. Otros nobles como la Marquesa de Villamejor, el Duque de Sesto, Conde de Polentinos venden sus tierras a sociedades inmobiliarias en los años 40.

Los propietarios individuales, algunos de ellos ennoblecidos, siguen procesos similares, aunque también venden terrenos a otro particular.

A continuación vamos a analizar el proceso de producción por barrios:

#### *Goya-42*

Los propietarios de principios de siglo de este barrio son nobles (Duque de Sesto, Conde del Val, Condesa viuda de San Luis), burgueses adinerados ennoblecidos (viuda de Altamira, Padierna de Villapadierna, Luis de la Mata). Todos ellos venden a dos tipos de agentes: Personas físicas o bien inmobiliarias. La venta a personas físicas se lleva a cabo en los años 20, sin embargo a inmobiliarias se retarda hasta los años 40. De estos agentes pasan a manos de otras inmobiliarias o de personas físicas.

Destaca el caso del actual gran almacén El Corte Inglés, la propiedad de principios de siglo era de la viuda de Altamira, terrateniente de finales de siglo, vende su terreno, junto al de los herederos de Padierna y Villapadierna, a la Sociedad Anónima Española de Automóviles Renault Freres en el año 1915, la cual mantiene hasta el año 1963 que vende a Felipe II, S. A., y un año después a El Corte Inglés, S. A.

#### *Fuente del Berro-43*

En este barrio apenas existen propietarios nobles, casi todos son medios o pequeños. Los procesos de producción son semejantes a los expuestos, a excepción de un agente que tiene vital importancia por sus implicaciones en el planeamiento: Gregorio Iturbe.

Gregorio Iturbe compra en los años 27-28 gran cantidad de suelo urbano, el cual vende a la Cooperativa Madrileña de Casas Baratas y Económicas, cuyo promotor era él, una vez construido el edificio (viviendas unifamiliares), es vendido a particulares.

Otra acción significativa se realiza sobre la propiedad de Josefa Muñoz, propietaria rústica de finales de siglo, la cual vende al Estado en 1925, construyéndose la Cárcel de Mujeres. Con el paso del tiempo esa zona se recalifica, se vende el suelo a la Unión Nacional de Cooperativas de Crédito

en 1973, cediéndola dos años después a la Cooperativa de Viviendas Parque Isabel II, que construye muy poco tiempo después.

#### *Ibiza-34*

En este barrio no ha existido la acción de agentes inmobiliarios que afecten a gran número de edificios. Los procesos son similares a los expuestos para el año 1907, prácticamente no se han modificado.

Los propietarios nobles venden sus tierras a principios de siglo, muy pocos los mantienen en los años 20. Las personas físicas van vendiendo y comprando inmuebles, los cuales dedican al alquiler hasta principios de los años 40, en que se modifica el proceso, predominando las casas en venta, pero, pese a todo, en esta zona las casas de alquiler son bastante numerosas.

¿A quién venden los nobles?, venden a particulares en los años 20 y 30, posteriormente, en los años 40, a inmobiliarias como la Inmobiliaria Bilbaína, Sociedad Anónima, la Urbanizadora Española, S. A., CODISA o bien a particulares.

Otros agentes que intervienen con un papel secundario en este período, son el Estado, Ayuntamiento y la Gerencia Municipal de Urbanismo. Las únicas acciones anteriores a los años 40 destacables son la Casa de la Moneda, la Cárcel de Mujeres y el suelo de la Torre de Valencia en esta zona. En la Torre de Valencia el suelo era propiedad del Estado, posteriormente cedido al Ayuntamiento de Madrid para crear un parque de bomberos del cual es propietario hasta finales de los años 60 en que es vendido a la Inmobiliaria Yerosa, Sociedad Anónima, cedida poco tiempo después a Torre de Valencia, S. A., la cual construye el edificio.

#### *Niño Jesús-36*

Con una evolución urbanística anterior al barrio de la Estrella, el barrio del Niño Jesús se desarrolló en un proceso similar.

Los mayores propietarios de suelo rústico de esta zona a finales de siglo son el Marqués de Perales (la mayoría de las tierras son de su propiedad), y otros nobles como la Condesa de Adanero, Marqués de Castelar, Manuela Erice y Urquijo. Un menor porcentaje de tierra lo poseen, entre otros, Monasterio Villadas, burgués acomodado con propiedades tanto en este barrio como en el de la Estrella.

En la producción de suelo se pueden distinguir varios procesos: El primero de ellos es la venta directa a la Compañía del Ferrocarril del Tajuña, Sociedad Anónima, en el año 1913, de terrenos donde se ubicaba la estación del Niño Jesús, posteriormente se venden a la Compañía del Ferrocarril de Madrid a Aragón en el año 57 y de ésta se transfiere la propiedad a la inmobiliaria CIUSA en 1969, la cual comienza a construir.

El segundo es la venta a los Previsores de la Construcción de suelo urbano en 1926, éstos contraen hipotecas con la Compañía aseguradora La Mundial, S. A., al no poder pagar se queda la



compañía de seguros con las propiedades en 1942; dicha compañía es propiedad de Ricardo Vicent Viana, el cual aparece como propietario unos años después y entrega como aportación solares o terrenos construidos, para constituir la Sociedad Inmobiliaria Industria, Propaganda y Cinematografía en 1945, la cual vende sus bienes (suelo urbano), a Urbis, S. A., en el año 1951. Urbis vende el terreno a particulares, inmobiliarias o, por último, construye él.

El último proceso es la venta de los herederos de Erice y Urquijo, Padierna de Villapadierna y Arecilla en los años 40 de sus posesiones al Banco Urquijo, el cual vende a su vez a Proyectos y Construcciones, S. A., en 1952.

### *La Estrella-33*

La propiedad rústica de finales de siglo, según datos obtenidos a través del Registro de la Propiedad, la mayor parte está en manos de la nobleza, entre otros de Manuela y Matilde Erice y Urquijo, Marquesa viuda de San Martín, Marqués de Perales, Marquesa de Villamejor. Los burgueses acomodados poseían otra parte bastante importante, como eran Floren del Río, Barbería o Alcázar. El resto era poseído por propietarios medios y pequeños.

El espacio del barrio que primero se construyó, el conjunto denominado en el planeamiento como el «barrio de la Estrella», fueron terrenos comprados directamente por la Inmobiliaria Urbis, S. A., a sus propietarios, que a su vez los poseían, en un altísimo porcentaje, por herencia familiar.

Las fincas que se utilizaban para continuar la edificación del barrio son compradas por otros agentes inmobiliarios en los años 40: Sociedad Comercial de Hierros, Compañía General de Inversiones, S. A., Banco Central, Dragados y Construcciones, vendiéndolas a partir de los años 60 a otras inmobiliarias que son las que construyen los edificios y venden los pisos obteniendo las máximas plusvalías.

Las personas físicas compran y venden suelo en este barrio para obtener plusvalías. A partir de finales de los años 60 y principios de los 70 las inmobiliarias, observando la fuerte revalorización de la zona se interesan por él, son las que compran el suelo y comienzan a construir.

## **2.2 Dinamización del proceso de producción de suelo: 1963-1978**

La propiedad en este período es el reflejo de la evolución pretérita, pues la mayoría de las acciones desarrolladas en cerca de un siglo tienen incidencia en la actual distribución de la propiedad del espacio edificado.

La tendencia general se traduce en un progresivo deterioro de la fórmula tradicional (propiedad burguesa de edificios para alquiler de viviendas), como en parte se estudió en el capítulo anterior, y en el fuerte desarrollo de los agentes inmobiliarios con la producción de la propiedad horizontal (Mas Hernández, R., 1982).

Se ha de añadir el proceso de renovación de los edificios antiguos por nuevos que comienza a afectar a esta zona a partir del año 1975 debido a la fuerte revalorización del suelo.

El proceso de dinamización del suelo se va a estudiar por barrios o áreas que presentan procesos similares.

### *El barrio de Goya*

La superficie edificada es, generalmente, de uso residencial, debido a su alejamiento del eje terciario, aunque existe un apreciable aumento en la demanda de oficinas en este sector por su cercanía al ensanche tradicional.

Entre 1974-1978, se realizan 15 promociones de uso residencial y tan sólo dos para oficinas.

Para el proceso de renovación urbana se expedirán tres licencias de demolición entre 1974-1978, porcentaje muy bajo si lo comparamos con otras zonas del ensanche, como el barrio 41, con 22 licencias de derribo. En cuanto a las licencias de obra nueva: Las dedicadas a uso residencial representan el 45,5 por 100, uso oficinas 13,6 por 100 y aparcamientos el 28,7 por 100. Sin embargo, los usos que han sido afectados por las licencias de derribo, el residencial sólo representa el 4,1 por 100 oficinas, 39,6 por 100, garajes 46,2 por 100 y otros usos 9,5 por 100, de uso industrial no existe ningún caso en este barrio.

### *El barrio de Fuente del Berro*

El barrio de Fuente del Berro se consolida en épocas más antiguas que el resto de los barrios, exceptuando casos puntuales de otros barrios. Precisamente por antigüedad de los edificios están sometidos a una renovación, en algunos espacios, de gran intensidad, pero dado el pequeño tamaño de las parcelas, las promociones rara vez superan las 100 viviendas (cuadro 1).

CUADRO 1

### **PROMOCIONES DEL BARRIO DE FUENTE DEL BERRO**

Años	Número total de promociones	Número de viviendas		Superficie Hectáreas
		VA	Porcentaje	
1956 .....	7	1.629	11,1	6,50
1963 .....	3	204	8,3	0,37
1967 .....	2	158	6,5	0,28
1970 .....	2	121	4,9	0,21
1974 .....	5	417	17,0	0,80
1978 .....	6	811	33,1	4,72
Total .....	25	2.453	100,0	17,44

FUENTE: PAI. Ventas-Salamanca. Elaboración propia.

En el barrio hasta el año 1967 tan sólo se realizan 10 promociones, representa la cifra más baja, comparándola con otros barrios. A partir de este año el ritmo asciende algo, pero no tiene un proceso renovador fuerte, debido al tipo de construcción (viviendas unifamiliares y VPO) que no permiten fácilmente la sustitución.

Otro elemento a considerar de la actividad constructiva en el área de estudio es el número de licencias de obra de nueva planta y de derribo, así como los usos. En el período 1974-1978, Fuente del Berro solicitó 36 licencias de obra nueva, frente a 24 de derribo, si las comparamos con otros barrios como Ventas, representan un porcentaje bajo, lo que demuestra que existe fuerte demanda de suelo, pero que el proceso de renovación no se produce fácilmente.

En cuanto al tamaño, destaca la importancia de las pequeñas promociones, aunque las de más de 100 viviendas ocupan un lugar importante (cuadro 2).

CUADRO 2

## TAMAÑO DE LAS PROMOCIONES

Años	Tamaño	Número de promociones
Hasta 1967 .....	51/100	6
	101/300	4
1968-1979 .....	51/100	10
	101/300	5

FUENTE: Encuesta de usos del suelo de julio 1979. COPLACO.

Los usos solicitados en el período 1974-1978 son el residencial, 63,3 por 100; 0,12 por 100, industrial; uso comercial, 4,6 por 100; uso garajes, 23,4 por 100, y otros usos, 8,4 por 100. Puede determinarse la importancia del uso residencial frente a otros, puesto que en esta zona el uso de oficinas, debido a la mayor lejanía del centro terciario apenas tiene demanda.

Para el análisis de la oferta inmobiliaria utilizamos los datos disponibles hasta 1977 que proporciona COPLACO.

La oferta inmobiliaria en el barrio es de 850 viviendas en 1977. En cuanto al número de promotores y promociones, son 11 promotores los que actúan sobre 12 promociones, es decir, que casi es igual el número (0,91 promotores por promoción), lo que indica que en la mayoría de los casos son promotores pequeños los que actúan en la zona. Los programas de actuaciones en las promociones oscilan entre 5 y 252 viviendas, de ellas, clasificándolas por tamaño, entre 5-50 viviendas hay 8 promociones; entre 51-100, una promoción, y entre 101-300, tres promociones. Superiores a esta cifra no se producen en la zona por el pequeño tamaño de las parcelas.

Los promotores que actúan entre 1975-1977 son a la vez promotores/vendedores, y en todos los casos constructores, menos en la promoción de Becato, S. A., que el constructor es Juan Viñas y la importante promoción del Parque Residencial Isabel II que el promotor/vendedor es UNSA y el constructor Sarga, S. A.

Las acciones que se producen con un único promotor-constructor-vendedor se deben normalmente al pequeño tamaño de las parcelas que incide en el bajo volumen edificado, siendo por tanto más rentable cuando el promotor actúa como constructor y vendedor.

*El barrio de Ibiza*

La remodelación es escasa en el período 1963-1978. En el barrio del Ibiza se basa más en la casuística general del ensanche. Se trata de un proceso de renovación física, pues en 1963 no quedaba espacio alguno susceptible de ser edificado por primera vez. Así pues la remodelación es fragmentaria, ya que ocupa parcelas aisladas, sin llegar nunca a la manzana en su conjunto. Los terrenos que se vendían como solares eran aquellos que tenían un menor volumen edificado o eran inmuebles residenciales cuyas rentas de alquiler tenían congeladas, no eran los de mayor edad, sino los que se desalquilan con más facilidad. Es así como talleres, almacenes, garajes y residencias han dejado paso, en Ibiza, a nuevas residencias, si bien se ha incrementado el volumen edificado. La Torre de Valencia, último de los edificios más polémicos y singulares, incumple todas las normativas establecidas en altura y volumen edificables.

Las promociones de más de 100 viviendas no son numerosas, debido a la exigencia de grandes superficies de suelo edificable y por la fuerte revalorización del suelo en el ensanche.

La dirección, pues, de la producción de suelo residencial está orientada a ofrecer un espacio de lujo, el cual puede presentar dos tipos: la vivienda y el apartamento.

Ibiza no ofrece tan buenas condiciones de centralidad como otros sectores del ensanche. El proceso de renovación del espacio urbano está fuertemente vinculado a un desarrollo de la terciarización, imperante en los sectores centrales de la ciudad. La terciarización produce un cambio de usos del suelo, pero en algunos casos no ha supuesto un cambio funcional, aunque sí ha variado el estatus social de la vivienda.

La localización de la oferta está condicionada a la presencia de suelo libre y este fenómeno es muy raro en el ensanche. Así las nuevas construcciones se producen por la renovación del suelo.

La oferta inmobiliaria se dirige hacia el uso residencial principalmente, por ello la superficie edificada en las licencias de obra nueva dedicadas a uso residencial entre 1974-1978, el 48,6 por 100 del total, el resto se reparte: oficinas, el 2,98 por 100; garajes, 35,2 por 100, y en comercio, el 6,72 por 100. En cambio la superficie edificada en las licencias de derribo (1974-1978), el uso residencial, 15,1 por 100; industrial, 41,8 por 100; garajes, 2,8 por 100, y otros usos, 40,1 por 100.

*Barrios de la Estrella y el Niño Jesús*

En la década de los 40, los terrenos ocupados por los barrios del Niño Jesús y la Estrella constituían un inmenso vacío en la prolongación del ensanche. Tan solo existía la Colonia del Retiro, construida en los años de la dictadura del General Primo de Rivera, el Hospital del Niño Jesús, el Hospital Asilo Beata Mariana de Jesús y el Sanatorio Psiquiátrico Doctor León.

Los terrenos fueron adquiridos por la Inmobiliaria Urbis, S. A., hacia el año 1948, proceso desarrollado en el capítulo anterior. A principios de los años 50 comienza a construirse algunos



bloques en el barrio del Niño Jesús, en 1963 había construidas 2.391 viviendas, el 47 por 100 del parque de 1978.

El origen del barrio de la Estrella es más reciente, las edificaciones más antiguas se levantan en los años 50, con una variada tipología desde edificios en manzana cerrada con patio, y otros en transición a la edificación abierta. En estos años se realizan dos importantes promociones de tipo cooperativo: el Hogar del Empleado y el Patronato Casa de la Moneda, dos ordenaciones integradas de supermanzana realizadas mediante combinaciones de bloques-pantalla y bloques-torres en edificios de doble crujía.

En 1953, Urbis comienza a construir el bloque XXXI, edificación abierta en bloques de doble crujía de 5 plantas de altura. Las características de esta promoción es similar a las que se producirán más tarde en el barrio de Moratalaz.

En la década de los 60 se inicia la construcción de torres de 12 plantas en la calle de los Astros y bloques de 6 plantas en la calle del Pez Volador, en 1963 Urbis había construido en el barrio de la Estrella 556 viviendas.

En resumen, en el barrio de la Estrella se habían construido antes de 1963, 2.964 viviendas, un 45 por 100 del parque total existente en 1978.

En el período 1963-1966 se construyen 338 nuevas viviendas en el Niño Jesús y 434 en la Estrella. En la primera zona las viviendas que se construyen no pertenecen a Urbis, se concentran en el tramo inferior de Menéndez Pelayo y avenida del Mediterráneo. En el barrio de la Estrella la actividad es bastante reducida, se construye en un solar vendido por Urbis en la avenida del Mediterráneo y otro en el sector norte junto a la avenida de Guadalajara. La promoción Urbis del «barrio de la Estrella» construye 5 torres en las calles de los Astros y Pez Austral, una torre de 12 plantas y cuatro de 15, totalizando 292 viviendas (fig. 3).

Entre 1967 y 1970 el ritmo de construcción es inferior al período anterior: 365 viviendas en Niño Jesús y 174 en la Estrella.

En el período 1971-1974 se reactiva el ritmo de construcción en ambos barrios. En el Niño Jesús, la Cooperativa de Padres de Alumnos del Pilar construye cuatro bloques en la manzana Amado Nervo/Juan de Urbista (tres edificios de seis plantas y uno de diez, 76 viviendas). Se inicia la construcción de la Torre del Retiro con 120 viviendas, oficinas y comercio. Pero la actuación más importante en el Niño Jesús es la denominada Retiro II, que ocupa todo el espacio vacante entre Doce de Octubre, Menéndez Pelayo, y la antigua línea férrea del ferrocarril de Arganda. En esta promoción se construyen 824 viviendas de nivel medio-alto, en los terrenos propiedad de la Compañía del Ferrocarril Madrid-Aragón. La misma compañía es propietaria de la inmobiliaria constructora CIUSA. En total se construyen en este período 1.279 viviendas.

En el barrio de la Estrella la actividad constructora es muy elevada. Se inicia la construcción de bloques de 8 plantas según el modelo en H, característico de las promociones de Urbis en esta

zona, se construyen 1.329 viviendas de este tipo. Finalmente, el Patronato de Funcionarios de Hacienda construye 200 viviendas en dos bloques-pantalla situadas en Doctor Esquerdo y calle de los Astros.

En el período 1975-1978 decae el ritmo de la actividad en el Niño Jesús. En Retiro II se construye un edificio de oficinas para el Ministerio de Trabajo y se inicia la construcción de un edificio de viviendas. Las actuaciones más importantes en la zona se realizan sobre los solares vacantes de Doctor Esquerdo donde se construyen 412 viviendas.

En la avenida de Nazaret, Urbis construye el último bloque de cinco plantas, 22 viviendas de superlujo. Las actuaciones en este período concluyen con el edificio en manzana cerrada tipo ensanche, que completa un solar parcialmente construido en la avenida del Mediterráneo. En total se construyen 662 viviendas.

En el barrio de la Estrella, la actividad sigue siendo muy intensa. En el sector norte se edifican 388 viviendas en los solares lindantes a la recién construida avenida de Guadalajara, actual A-2.

En la promoción «barrio de la Estrella» de Urbis, se construyen 740 viviendas (bloques de 8 plantas en H, torres de 15 plantas al frente de la M-30). Simultáneamente se construye en los vacíos existentes 336 viviendas en torres de 15 plantas y bloques pantalla de seis. En total se edifican en la Estrella durante este período 1.464 viviendas.

En resumen, los barrios del Niño Jesús y la Estrella son el producto de una urbanización tardía, ubicados en los terrenos al este del Retiro, cuyos principales agentes son un conjunto de promotores inmobiliarios entre ellos el más destacado Urbis, S. A. El volumen del barrio de la Estrella sobrepasa al del Niño Jesús, el total en este período es de 6.605 en Estrella, en Niño Jesús 5.035 viviendas en total.

### 2.3 Situación actual: 1979-1984

La zona de estudio se encuentra en gran parte consolidado su desarrollo, tardío en algunas áreas, aunque no ha alcanzado su límite. Quedan en estos años un amplio sector (el polígono 40 de la avenida de la Paz), espacios intersticiales que deberán rellenarse en los próximos años.

Se ha utilizado los censos de 1979 y 1980, para enlazarlo con el proceso anterior, y 1982, 1984 para estudiar su evolución hasta la actualidad. En los dos primeros años del censo, 1979 y 1980, se observa en los siguientes cuadros (cuadros 3 y 4).

El carácter predominante de la promoción en todos los barrios es la privada, tan solo destacar la propiedad pública de tipo estatal (Colegio Nacional la Estrella).

Su destino comercial es la venta, en todos los casos, excepto en los que por su uso sean colegios, cuyos destinos comerciales señalados son la promoción pública. Por último, sin información, constituido por fichas incompletas que tan solo contienen el volumen total edificado y la tipología.

**CUADRO 3**  
**CENSO DE EDIFICACIONES EN CONSTRUCCION**  
**Y/O EN OFERTA 1979-1980 POR BARRIOS**

Carácter promoción	33		34		36		42		43		Total
	79	80	79	80	79	80	79	80	79	80	
<b>Privada:</b>											
Libre .....	4	10	1	2	3	4	3	5	11	9	55
Con carácter oficial .....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Préstamo P. trienal .....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sin inform. protecc. ....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Pública:</b>											
Estatad (MOPU, IPPV) .....	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1
No estatal .....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sin información .....	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1
<b>Totales .....</b>	<b>4</b>	<b>11</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>54</b>

FUENTE: Censo de Edificaciones en construcción y/o oferta. Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid, 1979-1980. Elaboración propia.

**CUADRO 4**  
**USOS PREDOMINANTES**

Volumen edificado	Vivienda familiar		Apartamentos		Servicios			
					Oficinas		Colegios	
	79	80	79	80	79	80	79	80
> 50 .....	8	15	3	4	-	-	-	-
51-100 .....	2	5	-	-	1	-	-	-
101-500 .....	8	2	-	-	-	-	-	-
< 500 .....	1	-	-	-	-	2	-	2
<b>Totales .....</b>	<b>19</b>	<b>22</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>2</b>

FUENTE: Censo de Edificaciones en construcción y/o en oferta 1979-1980. Elaboración propia.

Referente a los usos según la clasificación volumétrica, se pueden distinguir como uso predominante el de vivienda familiar, con un volumen inferior a las 50 unidades; el grupo entre 101-500 unidades construidas no supera prácticamente las 250.

La promoción que en 1979 supera las 500 unidades es la de Retiro II, con 1.017, cuyo promotor y vendedor es Cutilla H.

Respecto a los edificios dedicados como apartamentos, son muy pocos, como se refleja en los datos, al igual que oficinas y colegios.

Analizamos, a continuación, los distintos agentes que actúan en la zona. En estos dos años el principal es Urbis, S. A., que además de promotor es constructor y vendedor en un 16,98 por 100 de las promociones; después destacar Promociones Riojanas y Bancaya; la primera actúa como promotora, constructora y vendedora, mientras que Bancaya, tan solo de promotor y vendedor; la constructora en estas promociones es Entrecanales

y Tavora, representan ambos el 3,7 por 100 sobre el total de agentes.

Un porcentaje bastante elevado lo representa el «agente desconocido», 33,6 por 100. El resto se reparte de manera homogénea entre promotores, constructores y vendedores de las más diversas empresas y grupos inmobiliarios.

En 1982 la situación es similar al período anterior (cuadro 5), el carácter predominante de la promoción es privado y libre, su principal destino comercial es la venta, seguido de la cooperativa (dos casos). Los principales agentes son Urbis, S. A., a continuación la empresa Sagar, S. A., que sólo se dedica a promotora; los agentes desconocidos también representan un porcentaje alto en este año y el resto se reparte entre diferentes promotores, constructores y vendedores.

**CUADRO 5**  
**CENSO DE EDIFICACIONES EN CONSTRUCCION**  
**Y/O EN OFERTA 1982 POR BARRIOS**

Carácter promoción	33	34	36	42	43	Total
<b>Privada:</b>						
Libre .....	7	5	2	2	6	22
Con protec. oficial .....	-	-	-	-	-	-
Préstamo P. trienal .....	-	-	-	-	-	-
Sin inform. protecc. ....	-	-	-	-	-	-
<b>Pública:</b>						
Estatad (MOPU, IPPV) .....	-	1	-	-	-	1
No estatal .....	-	-	-	-	-	-
Sin información .....	-	-	1	-	-	1
<b>Totales .....</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>24</b>

FUENTE: Censo de Edificaciones, 1982. Elaboración propia.

En cuanto los usos dominantes, el principal es el de vivienda familiar, seguido de apartamentos, aunque con una dedicación menor, en cuanto a los servicios en este año sólo se construye el Instituto Nacional de Oncología, no dedicándose ningún edificio ni a oficinas ni a otros servicios.

El último año, 1984, como se puede observar en el cuadro (cuadro 6).

**CUADRO 6**  
**CENSO DE EDIFICACIONES EN CONSTRUCCION**  
**Y/O EN OFERTA 1984 POR BARRIOS**

Carácter promoción	33	34	36	42	43	Total
<b>Privada:</b>						
Libre .....	7	4	2	1	1	15
Con protec. oficial .....	1	-	-	-	-	1
Préstamo P. trienal .....	-	-	-	-	-	-
Sin inform. protecc. ....	-	-	-	-	-	-
<b>Pública:</b>						
Estatad (MOPU, IPPV) .....	-	-	-	-	-	-
No estatal .....	1	-	-	-	-	1
Sin información .....	1	-	-	-	-	1
<b>Totales .....</b>	<b>10</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>18</b>

FUENTE: Censo de Edificaciones, 1984. Elaboración propia.



La promoción es privada libre, salvo un caso de privada con protección oficial y otro de pública no estatal (Centro de Natación de la Federación Española de Natación).

El destino predominante sigue siendo la venta, en un 50 por 100, del total de los edificios, pero el otro 50 por 100 se reparte entre otros de manera desigual; cooperativa-patronato, comunidad de propietarios, y un caso de promoción pública.

Los agentes productores de suelo se reparten aún más que en los otros años, Urbis sigue controlando todos los procesos productivos, aunque su peso específico baja considerablemente, el resto son empresas e inmobiliarias ya conocidas que actúan en distintos papeles, por ejemplo, de constructores: Dragados y Construcciones, S. A., Ferroviario, Construcciones y Contratas, S. A.; promotores: Khosmos, S. A., Hermas, Bancaya, Filasa... suelen ser, también, los vendedores.

CUADRO 7  
USOS PREDOMINANTES

Volumen edificado	Vivienda familiar		Apartamentos		Servicios			
					Deportes		Sanidad	
	82	84	82	84	82	84	82	84
> 50 .....	9	3	5	1	-	-	-	-
51-100 .....	5	4	-	-	-	-	-	-
101-500 .....	4	5	-	-	-	-	-	-
< 500 .....	-	-	-	-	-	1	1	-
Totales ....	18	12	5	1	-	1	1	-

FUENTE: Censo de Promociones 1982-1984. Elaboración propia.

En cuanto a los usos, observando el cuadro (cuadro 7), la vivienda familiar es la dominante, seguida de los apartamentos, en el que sólo hay un caso, y en los servicios, destacar el uso deportivo (Centro Nacional de Natación).

Por último, analizaremos la evolución del número de promociones 1979-1984 (fig. 4), como se puede observar, la evolución por barrios es bien dispar.

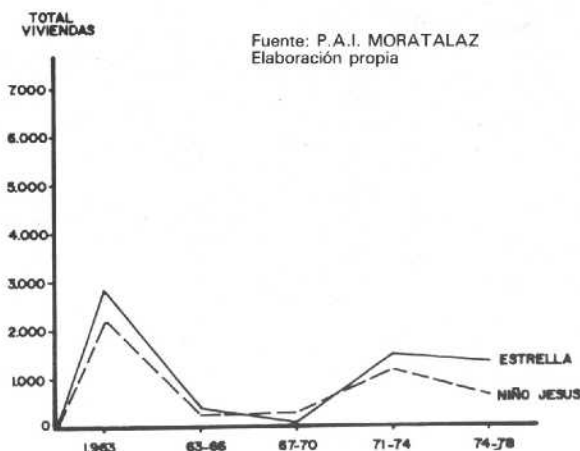


Figura 3.-Crecimiento urbano en los barrios Niño Jesús y la Estrella. Viviendas construidas en cada período

Los barrios que presentan, comparativamente, mayor número de promociones son los de la Estrella y Fuente del Berro, no superando ninguno la cifra de 12 promociones.

El barrio de la Estrella es el que mayor número tiene, debido a la cantidad de suelo libre que presentaba frente al resto. Sin embargo, Fuente del Berro alcanza unas cifras bastante elevadas, pese a ser una zona bastante densificada, debido a la renovación en sus construcciones que se da de una manera más activa, sobre todo en aquellas áreas del barrio más degradadas y de baja calidad constructiva.

Mientras tanto en barrios con morfologías constructivas similares, como Goya e Ibiza, el proceso de renovación es muy lento, precisamente por las dificultades en la remodelación, dado que los edificios son de más alta calidad y sus habitantes no cambian tan fácilmente de vivienda, pese a la alta especulación del suelo.

Al barrio del Niño Jesús le sucede, aunque por otras causas, lo mismo que a los dos anteriores, la calidad constructiva es más alta que en los otros y además la figura predominante de propiedad es la individual, con lo que las únicas promociones posibles que se pueden dar son en el espacio libre que aún queda en el barrio.

### 3. CONCLUSIONES

El proceso de desamortización, a principios del siglo XIX, no deja la tierra de labor de la periferia madrileña en manos de la iglesia, pese a los grandes conventos y a las principales congregaciones que se ubicaban en Madrid. La titularidad de las tierras pasa a manos de grandes o medianos propietarios agrarios.

A mediados del mismo siglo, la propiedad rústica en este sector está muy concentrada, obediendo a diversas circunstancias: La mayoría está en manos de propietarios individuales, mientras que la nobleza, numéricamente inferior, controla una gran parte. Las sociedades y la propiedad pública poseen muy poco suelo.

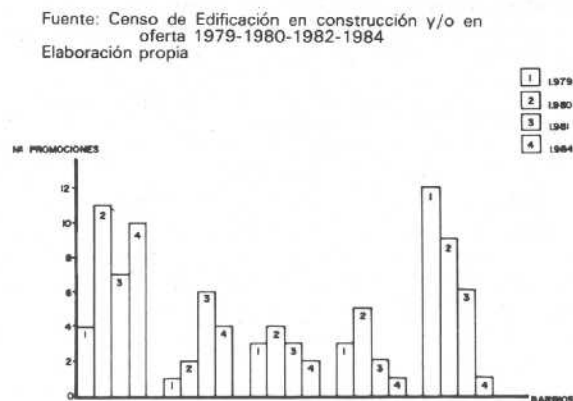


Figura 4.-Evolución del número de promociones (1979-84) por barrios

Los grandes propietarios del suelo de 1865 ejercen diversas posturas al transcurrir el tiempo: Unos se convierten en el último eslabón de la transformación de propiedad rústica a urbana. Otros, la venden o fragmentan en un período muy corto de tiempo. Por último, los que retienen el suelo y edifican o venden directamente, cuando éste ha generado suficientes plusvalías.

La situación cambia con rapidez, las posturas anteriores se mantienen, pero aparece otra nueva figura: El propietario de casas de rentas.

En los primeros años del siglo XX encontramos un suelo muy fragmentado, el mayor porcentaje corresponde a los poseedores de una sola propiedad. La nobleza pierde su importancia anterior. El proceso inmobiliario se mantiene hasta la Guerra Civil aunque se aprecia el resquebrajamiento de ciertas situaciones anteriores.

A partir de 1920 el modelo vigente de propiedad se modifica sustancialmente al intervenir los precios de los alquileres, con lo que muchos propietarios que antes alquilaban venden sus inmuebles. En los años 40, la propiedad individual, incluso en las promociones, dejará paso a la propiedad de las sociedades inmobiliarias anónimas.

En la etapa de 1963 a 1978, el proceso de producción del suelo se dinamiza. La tendencia general se traduce en un progresivo deterioro de la fórmula tradicional y un fuerte desarrollo de los

agentes inmobiliarios. Se inicia el proceso de renovación de los edificios antiguos por nuevos, debido a la fuerte revalorización del suelo.

La situación actual de la zona es la consolidación de la mayor parte de su suelo. Los agentes siguen siendo las inmobiliarias, con diferentes situaciones según los casos: promotores, constructores y vendedores. El número de promociones ha descendido notablemente en los últimos años, y en algunas zonas tan sólo se producen promociones por renovación de los inmuebles; el suelo libre es muy escaso y se dedica, fundamentalmente, a la vivienda familiar.

Concluyendo, el espacio investigado se presenta hasta la Guerra Civil como un área heterogénea, vacía, con una falta de planeamiento ordenador del suelo, aislada del centro... Con el transcurrir del tiempo esta situación se modifica, la cercanía al centro la revaloriza, la construcción se acelera, en consecuencia, la zona se rellena de edificaciones dedicadas principalmente a uso residencial, aunque se aprecia en los últimos años una ligera terciarización en las cercanías a la zona de ensanche tradicional.

Los métodos de análisis utilizados permitieron profundizar en la prospección de muchas de las fuentes, consiguiendo, algunas veces, resultados no esperados, en otras modificar algunas hipótesis previas. Pero el resultado debe valorarse con estas conclusiones.

## BIBLIOGRAFIA

AA. VV. (1981): *Madrid: Estudio de Geografía Urbana*, Instituto Juan Sebastián Elcano, CSIC, Madrid.

AYUNTAMIENTO DE MADRID (1982): *Análisis de las licencias municipales de edificación*, Gráficas Municipales, Madrid.

- (1982): *San Francisco el Grande, elementos para un análisis urbano*, Gráficas Municipales, Madrid.

BONAL, R., y COSTA, J. (1978): *Sól urbà i classes socials: materials per a una política municipal*, Blume, Barcelona.

CADENAS Y VICENT, V. (1957): *Índice nobiliario español*, Hidalguía, suplemento 1957-1960, Madrid.

CAMPESINO, A. J. (1982): *Estructura y paisaje urbano de Cáceres*, Colegio de Arquitectos de Extremadura, Delegación Cáceres, Cáceres.

CARRERAS I VERDAGUER, C. (1974): *Hostafrancs. Un barri de Barcelona*, Selecta, Barcelona.

- (1981): *Sants. Anàlisi del procés de producció de l'espai urbà de Barcelona*, Serpa, Barcelona.

- (1982): «La estructura de la propietat i morfologia urbana a Hortafrancs», *Revista Catalana de Geografia*, 17, páginas 55-86, Barcelona.

CIDUR (1976): *Madrid/Barrios 1975*, De la Torre, Madrid.

COMUNIDAD DE MADRID, CONSEJERÍA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE Y VIVIENDA (1984): *Actualización de la información del mercado inmobiliario para 1983 y sistematización de la información anterior*, DATIN, Policopiado, Madrid.

COPLACO (1977): *Estudio sobre los precios unitarios del suelo y la edificación*. Encuesta a promotores, Madrid, policopiado.

- (1977): *Estructura residencial y mercado de vivienda*, Madrid, Documentos monográficos 5, 63 págs.

DATIN, S. A. (1978): *Informe del mercado inmobiliario*. Municipio de Madrid, COPLACO, policopiado, Madrid.

EQUIPO GEOTOP (1982): «Sant Vicens dels Horts. Estudi de les transformacions recents d'un municipi dels Baix Llobregat», *Revista Catalana de Geografia*, 17, páginas 49-54, Barcelona.

GARCIA BELLIDO, J. (1982): «La especulación del suelo, la propiedad privada y la gestión urbanística», *Ciudad y Territorio*, 3/82, páginas 45-72, Madrid.

HABSURGO SATZGER, A. (1982): «Les transformacions de l'espai a Castelldefels», *Revista Catalana de Geografia*, 17, páginas 103-118, Barcelona.

- (1983): *Propiedad y espacio en Castelldefels*, Ayuntamiento de Castelldefels, Castelldefels.

MAS HERNANDEZ, R. (1978): «La actividad inmobiliaria del Marqués de Salamanca en Madrid 1862-1875», *Ciudad y Territorio*, 3/78, páginas 47-71, Madrid.

- (1979): «Los orígenes de la propiedad inmobiliaria en el extrarradio norte de Madrid», *Ciudad y Territorio*, 1/79, páginas 77-86, Madrid.

- (1982): *El barrio de Salamanca*, IEAL, Madrid.

MORENO JIMENEZ, A. (1980): «La propiedad inmobiliaria en la periferia urbana de Madrid en el siglo XIX. El caso de los Carabanchales», *Estudios Geográficos*, 158, páginas 47-68, Madrid.

- (1983): *Carabanchel. Recuperar el espacio vivido*, Madrid, Junta Municipal del Distrito de Carabanchel, 244 págs.

- (1986): *La estructura urbana en la periferia de Madrid: Carabanchel*, Madrid, Departamento de Geografía General, Universidad Autónoma de Madrid, 112 págs.

ROCH, F., y GUERRA, F. (1979): *¿Especulación del suelo?*, Nuestra Cultura, Madrid.

TATJER, M. (1973): *La Barceloneta del siglo XVIII al Plan de la Ribera*, Libros de la Frontera, Barcelona.

- (1979): «La propiedad inmobiliaria y espacio urbano. Aproximación a su estudio», *Universidad Complutense*, 115, páginas 49-82.

TROITIÑO, M. A. (1984): *Cuenca. Evolución y crisis de una vieja ciudad castellana*, MOPU, Madrid.

VALENZUELA RUBIO, M. (1974): «Iniciativa oficial y crecimiento urbano en Madrid (1939-1973)», *Estudios Geográficos*, 35, páginas 593-655, Madrid.

- (1978): «Ciudad y acción municipal: la política de vivienda del Ayuntamiento de Madrid (1868-1978)», AIEM, Tomo XV, páginas 327-367.

VILAGRASA I IBARZ, J. (1981): *Creixement urbà i agents de la producció de l'espai: el cas de la ciutat de Lleida 1940-1980*, Centre de Publicacions Intercanvi Centífic i extensio universitària, Barcelona.



# MOVILIDAD RESIDENCIAL Y CAMBIOS SOCIALES: NUEVO BAZTÁN

Mario Fraile de Manterola Maestro

Se estudia en este trabajo, como realización paradigmática, la pequeña comunidad de Nuevo Baztán en la provincia de Madrid, considerándola ante todo como un foco organizador de lo que es radicalmente el espacio desorganizado (es decir, el suelo agrario).

Esta función organizadora de la ciudad no es, sin embargo, necesariamente una función racionalizadora, ya que, por ejemplo, está demostrado que la industria elige para sus emplazamientos los suelos más fértiles. Esto mismo está sucediendo, en base a las segundas residencias, en el caso de Nuevo Baztán. En él, en efecto, y al amparo del prestigio de todo orden que genera la existencia de un núcleo constructivo de extraordinaria calidad e historia ya de casi tres siglos, las inmobiliarias han creado una importante cantidad de segundas residencias.

## Home mobility and social change: Nuevo Baztán

The minor community of Nuevo Baztán in the Province of Madrid is here studied as a paradigmatic case in point taking it to represent an organizing focal point as within space by very nature disorganized, that is, agricultural.

This organizing function of the town is by no means-of necessity a rationalizing one. It is well known that Industry inevitably chooses the most fertile a ground to set up on. A similar process but in terms of the second house business is taking place in Nuevo Baztán where drawn by the prestige given the place by the quality and historical importance of its 300 year old centre, real estate agents have found a field offering the richest of harvests.

## 1. LOS ESPACIOS PERIURBANOS

El espectacular avance urbano experimentado en los países desarrollados de economía capitalista es quizás uno de los fenómenos más importantes de nuestro tiempo y desde luego es aquél cuyos efectos espaciales son más patentes. Los efectos multiplicadores del urbanismo se van dejando sentir en el ámbito rural con diversa intensidad en función de las diferentes capacidades de respuesta de éste. El resultado, antes o después, es la transformación del espacio rural en otro distinto, una especie de «urban field» con un estilo de vida urbano-rural (Friedman, 1966) que se manifiesta en diversos marcos espaciales, de modo que la ciudad se extiende en un continuo en el que el carácter rural o urbano vendrá definido no tanto

por el propio lugar de residencia en sí como por la asimilación de modos de vida (Gans, 1968), por cuanto el urbanismo está lleno de efectos multiplicadores no locales (Pred, 1972) que los expanden a lo largo de las redes o los modernos sistemas de comunicaciones, de manera que la forma o la disposición de éstas determinará en buena medida la mayor o menor penetración urbana en el medio rural, creando un sistema mundial de ciudades jerarquizado (Racionero, 1981). Así pues, si hemos de definir lo rural por negación de lo urbano (Jung), es difícil hoy día hallar estos espacios rurales puros, con todas sus especificidades y, por así decirlo, incontaminados. En su lugar hallaremos espacios en los que los rasgos característicos de lo rural o lo urbano aparecen entremezclados en diversa proporción (Smith, 1951). Esto es lo que Blakely y Bradshaw (1985) sostienen cuando, al referirse al caso concreto de Estados Unidos, dicen que la América rural es «un colabo-

radador total en la evolución hacia una sociedad avanzada», situación a la que se ha llegado por medio de la urbanización del campo, urbanización que se trasluce a través de una serie de cambios que tienen lugar tanto en el terreno sociodemográfico (crecimiento demográfico frente al estancamiento anterior, cambio en la composición socio-profesional) como en el económico (creciente importancia de las funciones no agrarias, tales como la industria o los servicios, en detrimento de los usos agrarios tradicionales) (Deavers y Brown, 1985). Todo esto conlleva inevitablemente unas consecuencias espaciales cuyo reflejo se estudiará brevemente en el presente trabajo en un ámbito concreto, como es el municipio de Nuevo Baztán, consecuencias que llevarán a Jung (1972) a la afirmación de que ya no se puede hablar de un medio de vida específicamente rural, toda vez que el habitante rural toma como modelo al urbano, cuyos modos de vida adopta. Este avance urbano o «agresión urbana» (Lebeau) fue en su momento previsto por Ashby (1939) cuando afirmó que «lentamente pero con certeza, mucho más rápidamente que antes, la población rural absorberá la mayor parte de los elementos de la cultura común».

Todo ello no ocurre sin conflictos y tensiones generados por la competencia que se establece por los usos del suelo. El plano de desigualdad en que se desarrollan las relaciones campo-ciudad, de las que el avance urbano es el resultado, determina que el suelo tradicionalmente agrario se vea transformado en industrial, residencial, de ocio, etc., y resulte espacialmente desorganizado por las modernas vías de comunicación que lo cruzan, a través de las que se produce ese avance, de modo que hoy ya no podríamos definir lo rural por lo agrario. El origen hay que situarlo en el modo de producción capitalista para el que el espacio es una mercancía más, susceptible de generar un beneficio económico cuya maximización se busca por todos los medios, por lo que el uso a efectuar de ese suelo responderá a ese principio, con lo que se llega a configurar unos espacios caracterizados por una heterogeneidad de usos en los que la agricultura sólo se mantendrá cuando sea capaz de competir ventajosamente con los otros usos (García Ramón, 1981), toda vez que «la estructura territorial de la sociedad productiva de mercancías no es simplemente una especie de geometría abstracta, sino que se genera socialmente dentro de los esquemas de interrelaciones del capitalismo». Es, en particular, un suceso locacional de muchas facetas, cuyas líneas generales están determinadas por los mecanismos de producción (Scott, 1985).

El ámbito en el que esta pugna por los usos del suelo se hace más patente son los espacios periurbanos, cuyos límites avanzan a medida que la gran aglomeración urbana se va extendiendo espacialmente. El proceso de avance dependerá, como afirma Pred (*vd. sup.*), de la mayor o menor integración de un núcleo en la red de comunicaciones, y su mayor o menor accesibilidad determinarán, al par que una mayor o menor integración en un espacio periurbano, el uso del suelo que el

modo de producción capitalista considere más idóneo con vistas a lograr una maximización de beneficios. De esta manera, los espacios periurbanos, que son, en expresión de Clout (1964), una prolongación de la ciudad, ven cómo su suelo agrario retrocede en extensión frente a los nuevos usos industrial o residencial. La industria elige los emplazamientos mejor comunicados, que en la mayoría de los casos coinciden con los suelos más fértiles, hecho ya comprobado por Gómez Mendoza (1977), mientras que aquellos otros menos accesibles son destinados a usos residenciales, por lo común de segunda residencia (Chuvieco y Alcolea, 1983).

Las nuevas relaciones territoriales que rompen el equilibrio preexistente (Del Canto, 1985) determinan la coexistencia de dos valores distintos del suelo: uno, antiguo, de uso, basado en criterios agronómicos; otro, urbano, que contempla el suelo únicamente como mercancía. Las expectativas de cambio en el valor del suelo provocan el reajuste o, muchas veces, el cese total de las actividades agrarias tradicionales en espera de una revalorización del suelo. Nos hallamos en presencia del baldío social, tan frecuente en los espacios periurbanos de los años setenta, consecuencia de que el agricultor piensa en sus tierras más como un solar potencial que como soporte de la producción primaria (Gómez Orea, 1984). Efectivamente, muchas veces son los propios agricultores, en colaboración también con los órganos de poder local, los que apuestan por la desagrarización del campo frente a las políticas de ordenación territorial que pretenden mantener la vitalidad de determinados espacios agrícolas (Fourneau, 1983), con lo que facilitan la labor del capital, proporcionando suelo abundante y barato que, una vez transformado su uso, se encarece notablemente.

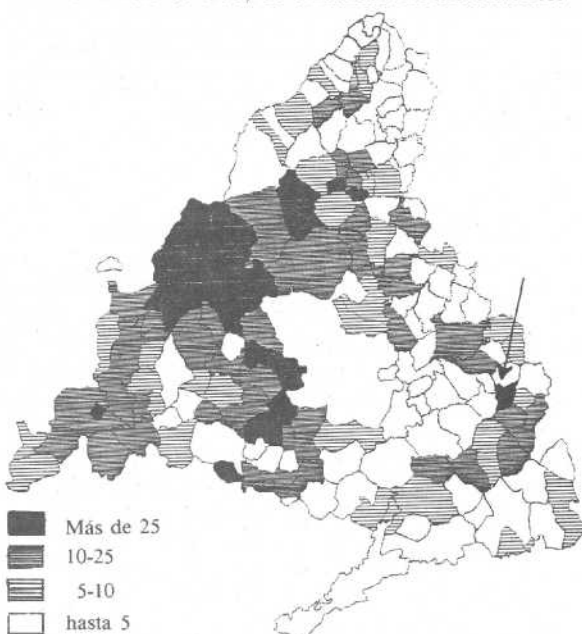


Figura 1. Viviendas secundarias. Densidad por kilómetro cuadrado

Fuente: Comunidad de Madrid, Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, «Urbanizaciones ilegales. Programa de actuación».



Nuevo Baztán se halla situado en el sector SE de la provincia de Madrid, a 51 kilómetros de la capital, 20 de Alcalá de Henares y 26 de Torrejón de Ardoz, en un punto prácticamente equidistante de las carreteras nacionales II (Madrid-La Junquera) y III (Madrid-Valencia), relativamente mal comunicado con ellas por medio de carreteras provinciales y locales. Está emplazado sobre un nivel horizontal de páramos, a 830 metros sobre el nivel del mar, sobre un suelo calizo de productividad media-baja, a la que contribuye una climatología no muy favorable mediterráneo-continental y unas precipitaciones anuales inferiores a los 500 milímetros, lo que condiciona en gran medida la actividad agrícola, que ha sido el modo de vida tradicional de sus habitantes.

## 2. LA FUNCION RESIDENCIAL DE SEGUNDA RESIDENCIA Y LOS CAMBIOS DE USO DEL SUELO

Si hay algo que llame la atención de Nuevo Baztán, eso es precisamente el fenómeno de las urbanizaciones, tan importante que el suelo urbano totaliza el 33 por 100 del total municipal, con lo que este municipio se alinea con los del NW de la provincia en cuanto a densidad de viviendas secundarias por kilómetro cuadrado, y queda netamente aislado del resto de los municipios del sector SE, según se desprende del mapa elaborado en 1984 por la Comunidad de Madrid que se reproduce a continuación.

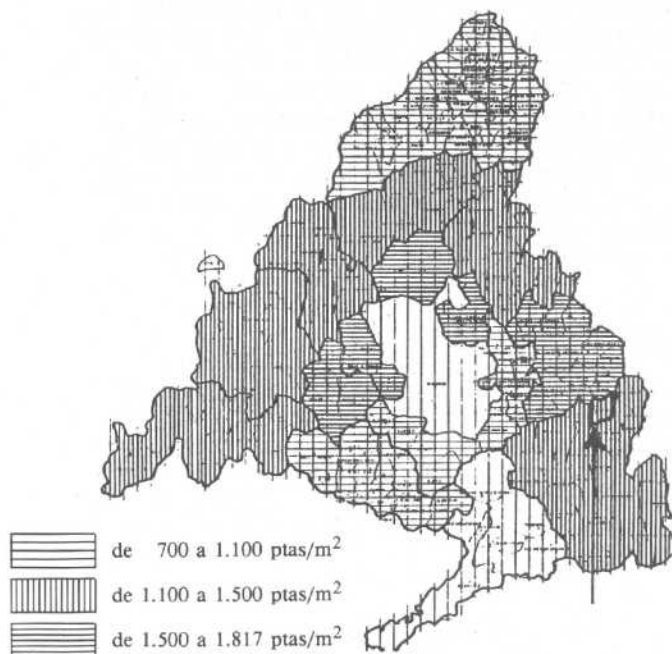


Figura 2. Precios de parcelas

Fuente: COPLACO, 1981. «Estudio sobre las urbanizaciones de segunda residencia en la provincia de Madrid».

En relación con el casco urbano las urbanizaciones representan el 99,07 del total del suelo urbano frente al 0,93 de aquél. La superficie urbanizada tiene una plasmación espacial de indudable peso específico, como lo demuestran los siguientes cuadros:

CUADRO 1  
USOS DEL SUELO

	Hectáreas	Porcentaje
1. Suelo urbanizado	660,73	32,9
2. Suelo agrícola	1.079,27	53,54
3. Monte y pastos	268,00	13,56
Total	2.008,00	100,00

Fuente: Normas Subsidiarias de Nuevo Baztán, aprobadas provisionalmente en Junta celebrada en 27-4-1987.

CUADRO 2  
DISTRIBUCION DEL SUELO URBANO

Suelo urbano	Hectáreas	Porcentaje sobre 660,73	Porcentaje sobre total
Casco urbano	6,2	0,93	0,32
Eurovillas	401,0	60,69	19,97
Las Villas	85,15	12,88	4,24
El Mirador	20,0	3,02	0,99
Monte Acevedo	148,38	22,48	7,38
Total	660,73	100,00	32,90

Fuente: Normas Subsidiarias.

Estos cinco núcleos de población se hallan separados unos de otros, cosa que constituye un rasgo periurbano comprobable espacialmente: la segregación física existente entre las urbanizaciones de segunda residencia y el antiguo casco urbano del municipio. Esta es una de las características tradicionalmente señalada como definitoria de los espacios periurbanos que se cumple claramente en este ámbito.

Como se deduce del examen del cuadro 1, en Nuevo Baztán no existe por el momento industria. El hecho debe considerarse como una consecuencia de cuanto se ha dicho unas líneas más arriba acerca de la accesibilidad como factor determinante de los cambios de uso del suelo agrario en industrial o residencial o de ocio. La situación de marginalidad con respecto a las dos importantes vías de comunicación reseñadas, poco accesible a la industria por tanto, más la presión urbana experimentada en la zona SE de la provincia como espacio alternativo para segundas residencias frente al tradicional sector NW serrano, como señala Del Canto (1987) en una coyuntura económica favorable como fue la de la primera mitad de los años setenta hizo que salieran al mercado inmobiliario espacios que ya no eran «tan accesibles ni tan valorados desde el punto de vista natural», momento en que comienza el auge de las urbanizaciones en los páramos del SE de la provincia, con objeto de satisfacer una demanda compuesta por «una población urbana de rentas medias-bajas, pero con capacidad de generar algún excedente de dinero», a la que le interesa «no tanto el disfrute de la naturaleza como el encauzar parte del ahorro en la construcción de una vivienda» (Del Canto, *op.cit.*).

Efectivamente, la figura 2 nos confirma que Nuevo Baztán, con un precio medio por parcela entre 1.100 y 1.500 ptas/m<sup>2</sup>, es capaz de satisfacer una demanda de posibilidades económicas medias.

Ello facilitó la concentración de la propiedad en pocas manos y la consiguiente acentuación del carácter netamente latifundista de ésta en comparación con los términos municipales vecinos. El capital, representado aquí por las inmobiliarias, adquirió grandes lotes de terreno que fueron urbanizándose. El menor coste del suelo, unido a un tipo de construcción menos exigente en cuanto a patrones de calidad, como corresponde a una demanda de las características señaladas unas líneas más arriba, permite unas superficies por parcela de tamaño medio, bastante aceptable si se compara con las superficies dadas para la provincia que aparecen en la figura 3:

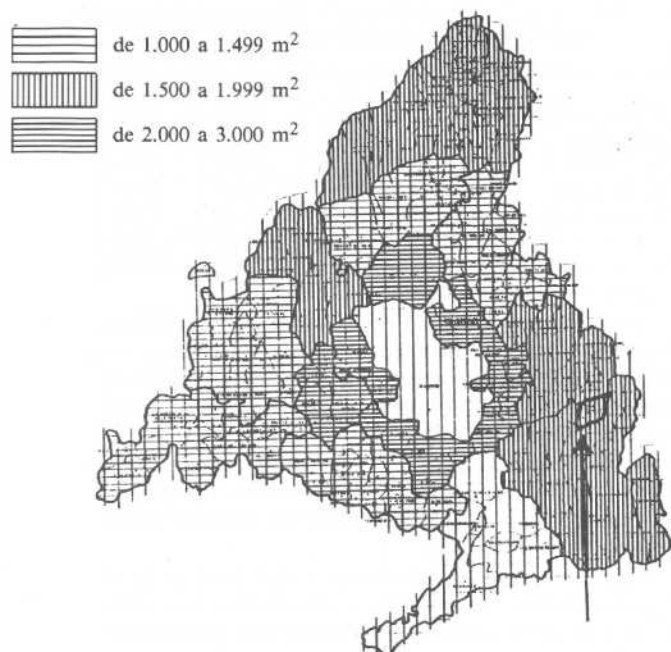


Figura 3. Superficies de parcelas

Fuente: COPLACO, 1981. «Estudio sobre las urbanizaciones de segunda residencia en la provincia de Madrid».

Es decir, que el menor coste de parcela y construcción permite un abaratamiento del producto final, lo que por sí solo ya representa un incentivo capaz de compensar el menor valor paisajístico de la zona y el consiguiente menor valor social de la misma.

La estructura latifundista del municipio, de la que se hablaba unas líneas más arriba, es sin duda un factor que ha contribuido a facilitar el cambio de uso del suelo al permitir una mayor eficacia de las acciones legales a emprender (Del Canto, 1987), dato confirmado por Gómez Mendoza (1977) y perfectamente aplicable en este caso. Efectivamente, de las 2.010 hectáreas censadas en el Catastro de Rústica, divididas entre 688 parcelas, hay seis propietarios que figuran con 47 parcelas entre todos, que totalizan 1.660,8235 hectáreas, lo que significa que el 11 por 100 de los propietarios detentan el 82,6 por 100 de la tierra. Algunos de estos propietarios son sociedades anónimas con nombres harto alusivos, como «Terrenos España, Sociedad Anónima».

Dados los presupuestos anteriormente citados, y con una agricultura de tipo tradicional y de rendimientos medios, es fácil deducir el destino que le estaba reservado: De 1.162 hectáreas dedicadas en 1976 a cultivos (1.125 de secano y 47 de regadío), se pasa en 1986 a 915 solamente de secano, mientras que la superficie no agrícola ha pasado de 565 hectáreas en 1976 a 722 en 1986 y 1987, a las que hay que añadir 100 de erial y 143 de barbecho, que pueden ser considerados plenamente como baldío social. Es de notar que la incidencia de la crisis económica se ha reflejado en este municipio por un incremento efectivo de la superficie cultivada y una disminución del barbecho o baldío social ante las escasas posibilidades de conversión en suelo urbanizable. En cuanto a la ubicación de esas 143 hectáreas de barbecho, se corresponden con la urbanización ilegal «Monte Acevedo», catalogada como suelo rústico, y a la que se aludirá más tarde.

CUADRO 3  
DISTRIBUCION GENERAL DE TIERRAS

Superficie (Hectáreas)	1976	1977	Porcentaje sobre año anterior	1985	Porcentaje sobre año anterior	1986	Porcentaje sobre año anterior
Cultivos .....	1.162	1.063	- 8,5	914	- 14	915	
- De ellos barbecho .....	236	447	89,4	293	- 34,5	143	- 51
Forestal .....	21	21		21		21	
Otros .....	815	925	13,49	1.072	16	1.072	
- De ellos erial .....	244	244		344	41	344	
- Idem no agrícola .....	565	675	19,5	722	7	722	

Fuente: Hojas de Superficies Agrícolas del MAPA 1977 y 1986. Elaboración propia.

En resumen, vemos que la superficie dedicada a cultivos representa en 1986 un 21,2 por 100 menos que en 1976, mientras que la dedicada a usos no agrícolas (es decir, usos urbanos, que comprende las 660,73 hectáreas edificadas y el resto viales y vías de comunicación) supone un 27,8 más que en 1976, cifra que se convierte en 926 hectáreas

en 1976 y 772 (un 16,7 por 100 menos) en 1986 si se excluye el barbecho. De este modo, la superficie agrícola representaba en 1976 el 46 por 100 del término municipal, cifra que baja en 1977 al 30,2 por 100 ante el enorme incremento del barbecho, para situarse en 1986 en el 38,4 por 100 del total del municipio.



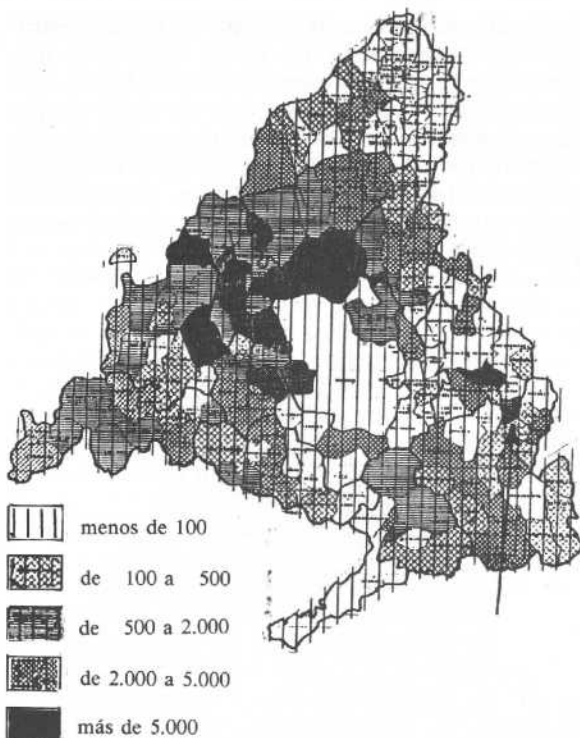


Figura 4. Resumen por municipios. Total de viviendas terminadas, en construcción y terrenos

Fuente: COPLACO: «Estudio sobre las urbanizaciones de segunda residencia en la provincia de Madrid» (1981).

La superficie dedicada a erial coincide en su extensión con las hectáreas de olivar que fue arrancado entre 1977 y 1986, situado en un lugar llamado precisamente «El Olivar», que se encuentra en el centro geográfico del término municipal, en contacto con todos sus núcleos de población y equidistante de ellos. Las dificultades por las que atraviesa este cultivo no son, pues, la única explicación.

Para dar una idea de la escasa importancia económica del sector primario en el conjunto de recursos con los que cuenta el municipio, se han calculado los rendimientos a 1986 de los cultivos, para lo que se ha seguido el método empleado por la Consejería de Agricultura y Ganadería de la CAM a 1984. Estos rendimientos han arrojado el resultado para 1986, de acuerdo con la superficie y el tipo de cultivos, tal como indica la citada Hoja de cultivos del MAPA a ese año, de 20.105.400 pesetas, cifra exigua si se compara con las cifras del cuadro 4, en las que figura la procedencia de los recursos municipales a 1984:

CUADRO 4  
RECURSOS MUNICIPALES A 1984

	Pesetas/año
Contribución urbana .....	15.075.550
Contribución rústica .....	60.000
Tasas (de procedencia urbana) .....	3.576.576
Plusvalías .....	250.000

Fuente: Normas Subsidiarias de Nuevo Baztán.

Se aprecia claramente la desproporción existente entre los recursos urbanos, cifrados por la citada

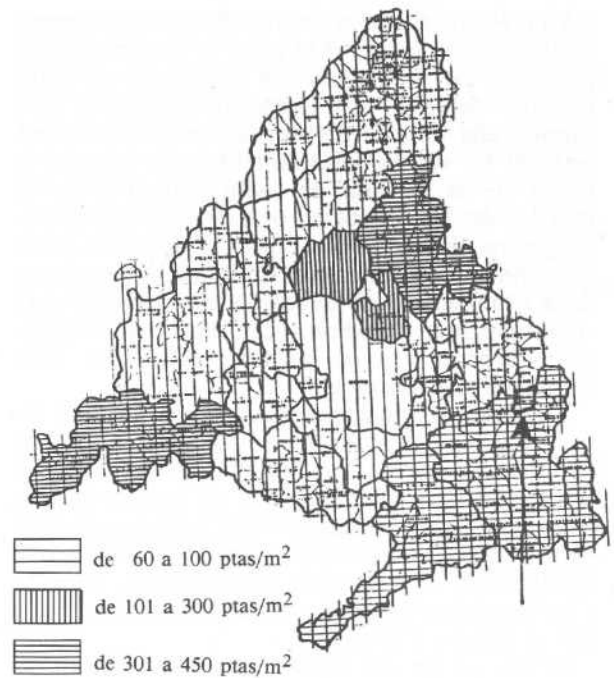


Figura 5. Precios de fincas rústicas

Fuente: COPLACO: «Estudio sobre las urbanizaciones de segunda residencia en la provincia de Madrid» (1981).

fueron en un 90 por 100 del total, y los procedentes del sector agrario.

El reflejo espacial de estos cambios de uso del suelo es muy visible y queda patente en el siguiente cuadro en el que aparece la distribución de las superficies urbanizadas del municipio:

CUADRO 5  
DISTRIBUCION DE LA SUPERFICIE URBANIZADA

Núcleo	Superficie - Ha	Porcentaje	Porcentaje s/total municipio
Casco urbano .....	6,2	0,93	0,32
Eurovillas .....	401,0	60,69	19,97
Las Villas .....	85,1	12,88	4,24
El Mirador .....	20,0	3,02	0,99
Monte Acevedo .....	148,4	22,48	7,38
Total .....	660,7	100,00	32,90

Fuente: Normas Subsidiarias de Nuevo Baztán.

Esto refleja en el número total de viviendas del municipio, que arroja los siguientes datos:

CUADRO 6  
NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS

Año	Número total	Primera residencia	Porcentaje	Segunda residencia	Porcentaje
1970	209	154	74	55	26
1980	1.177	151	13	1.026	87
1985	1.253	149	12	1.104	88

Fuente: Años 1970 y 1980: COPLACO. Año 1985: Normas Subsidiarias.

La presión urbana ha provocado que en un lapso de tiempo de apenas diez años la superficie ocupada por las urbanizaciones represente el 99,03 por 100 del total del territorio urbano, lo que supone una notable desproporción. La actividad agrícola ha sufrido directamente este impacto a través de la pérdida de suelo rústico y de la práctica del baldío social, procesos sólo aminorados en los últimos años a consecuencia de la crisis económica y debido también a la acción conjunta de la Consejería de Ordenación del Territorio y al Ayuntamiento, decididos a proteger el antiguo casco urbano y a no permitir más suelo para futuras urbanizaciones.

En efecto, el impacto espacial de las urbanizaciones es fácilmente visible en el mapa topográfico adjunto. Las urbanizaciones han terciarizado el municipio hasta el punto que su aspecto difiere mucho de aquellos espacios que tradicionalmente identificamos como rurales, a lo que contribuye, desde luego, el espléndido casco urbano, obra de Churruiguera, en el que destaca el conjunto formado por el palacio y la iglesia.

Como ya se ha dicho, el número total de viviendas a 1985 era de 1.253, lo que permite el asentamiento de una población hipotética de unas 3.700 almas, cantidad que resulta de multiplicar el número de viviendas por el tamaño medio de miembros de una familia española, que es algo menos de tres, mientras que el número de habitantes empadronados es mucho menor, como se verá más tarde. Pero es que, además, el potencial de habitantes es mucho mayor si se llegaran a construir todas las parcelas, cosa que no parece que vaya a ocurrir en un futuro próximo a la vista de la evolución de la construcción en el municipio. Efectivamente, el total de parcelas existente es de 3.840 entre las tres urbanizaciones, lo que permitiría una población de unos 10.500 habitantes, eso sin contar la urbanización Monte Acevedo, que es ilegal.

Esto se pone de manifiesto en el mapa de la figura 4, en el que consta el total provincial por municipios de viviendas de segunda residencia terminadas, en construcción y terrenos. En él se ve cómo Nuevo Baztán, una vez más, se destaca de los demás municipios de la zona E-SE para alinearse con los del sector W-NW.

Mientras las actuaciones públicas se muestran poco dispuestas a seguir fomentando los usos residenciales de Nuevo Baztán no ha sido así en el pasado en que colaboraron activamente con el capital inmobiliario, cosa que ya se ha apuntado unas líneas más arriba. De esta manera, al proceso que en su fase inicial es inducido desde el exterior, se suman las fuerzas vivas internas. De este modo, Eurovillas quedó aprobado en 1968; El Mirador, en 1971; Las Villas, entre 1979 y 1980.

En suma, el fenómeno de las residencias secundarias se presenta en Nuevo Baztán tardíamente con respecto a la zona NW de la provincia, tradicionalmente especializada en este uso del suelo, y lo hace con gran rapidez e intensidad. Ello se debió a la conjunción de una serie de factores, que se podrían resumir en los siguientes: a) la

evolución económica favorable; b) la concentración de la propiedad en pocas manos; c) una agricultura con rendimientos medios-bajos, que favoreció la venta a bajo precio de suelo rústico para su posterior conversión en suelo urbano; d) la colaboración de los poderes públicos (Del Cantó) (1987); e) todo ello ha permitido unos precios bajos, tanto de parcelas como de chalés, como puede verse en las figuras 5 y 6.

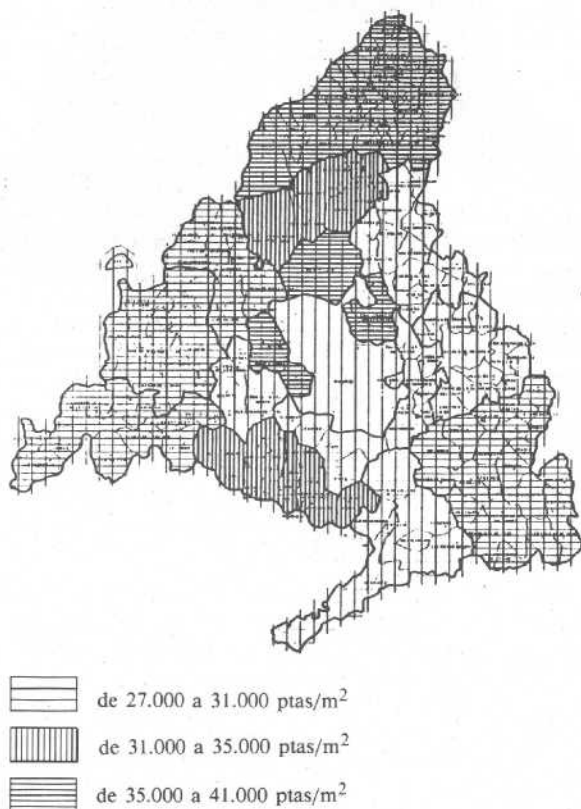


Figura 6. Precios de chalés individuales

Fuente: COPLACO: «Estudio sobre las urbanizaciones de segunda residencia en la provincia de Madrid» (1981).

La crisis económica, a partir de la segunda mitad de los años 70, incide de forma especial en el mercado inmobiliario de segunda residencia de dos maneras: por un lado han coincidido en el tiempo la retracción de la demanda y la puesta a la venta de muchas propiedades de segunda residencia, lo que ha provocado un desplome de los precios, pues mientras aún permanecen sin vender algunos sin estrenar, salen a la venta muchos de segunda mano (para una información más detallada vd. «Planeamiento urbano y mercado inmobiliario en la comarca de Villalba», Consejería de Ordenación del Territorio, CAM, 1983). En Nuevo Baztán se produce un declive de los precios que va desde las 500 a las 1.000 pesetas/metro cuadrado en 1977, según situación, de acuerdo con la información recogida directamente en Eurovillas, a las 500-600 que vale en la actualidad en esa misma urbanización, tal como informa la entidad gestora, la Asociación de Propietarios de Eurovillas.

Por otro lado, aparece un tipo de demanda de segunda residencia «inelásticas en el espacio por su



escasa capacidad adquisitiva y muy elástica en la calidad» (Giner, 1983). Ello hace surgir un nuevo mercado de segunda residencia con gran empuje, caracterizado generalmente por no cumplir la normativa vigente, bien en materia de infraestructuras, de servicios, de metros cuadrados mínimos edificables o, en algunos casos, de todas estas disposiciones juntas. Son las urbanizaciones ilegales, que en 1981 totalizaban el 20 por 100 del total de segundas residencias de la provincia (sobre este punto, vd. los dos trabajos de donde proceden las figuras utilizadas en éste, y que son continuamente citados). La urbanización ilegal Monte Acevedo de Nuevo Baztán, con sus 148,4 hectáreas de un total de 660,73 de suelo urbano (aunque hay que puntualizar que esta urbanización está calificada como de suelo rústico), supone un 22,3 por 100 en 1985, lo que sitúa a este municipio ligeramente por encima de la media establecida por COPLACO para 1981 para toda la provincia. Hay que hacer notar que el 80 por 100 del total de urbanizaciones ilegales se halla ubicado en el SE de la provincia, precisamente. Esta urbanización ha sufrido un reparcelamiento, de manera que hay seis parcelas sin salida directa a la calle. Los tipos de edificación son variados, con chabolismo y huertos regados por medio de pozos. Carece de red de saneamiento y de evacuación, que se realiza por medio de fosas sépticas que están contaminando los acuíferos que surten de agua al municipio, por hallarse esta urbanización al N y drenar toda la zona al S. Puede decirse que la única edificación legal de toda la urbanización es la del propietario y promotor.

Los habitantes de las urbanizaciones se hallan espacialmente segregados de los del casco urbano. Se trata de gentes de carácter urbano que se relacionan poco o nada con los del pueblo. Es este un rasgo de los más característicos y que mejor definen un espacio periurbano. De esta manera vemos cómo el cambio en los usos del suelo, en este caso el paso del suelo agrario a suelo residencia de segunda residencia, trae consigo importantes cambios tanto en el número como en la composición sociodemográfica de la población, como consecuencia de la llegada de elementos alóctonos bien diferentes de los naturales, tanto por su actividad como por sus hábitos de vida. Es la llegada de la ciudad, que desagraria el campo.

### 3. CAMBIO SOCIAL

El fenómeno de los cambios sociales, junto con el incremento demográfico, es estudiado por Pryor (1968). Por su parte, Pahl (1968) estudia la tendencia a la segregación por clases sociales, que se hace especialmente manifiesta entre la clase media de procedencia urbana y la población rural oriunda. El proceso despoblación-poblamiento-repoblación, elaborado por Lewis y Maud y desarrollado, aplicado para el caso de Madrid, es también de total aplicación en Nuevo Baztán, que resulta ser, por tanto, un perfecto modelo de esta teoría. Según ello, a un primer momento de éxodo rural en dirección a la ciudad, sucede otro en el que la población se estabiliza, al tiempo que cambia su

primitiva ocupación agrícola por otra industrial o de servicios, a medida que la ciudad va exportando hacia la periferia sus usos característicos (industria y servicios y el residencial de segunda residencia). En una última etapa y gracias a la generalización del transporte individual, junto a la mejora de la red de comunicaciones, se logra vencer la fricción espacio-tiempo. Al mismo tiempo, el incremento de la descentralización urbana tiene como consecuencia la llegada masiva de población urbana y el cambio de las residencias secundarias por primeras residencias.

CUADRO 7

#### EVOLUCION DE LA POBLACION

Año	Madrid	Indice crecimiento	España	Indice crecimiento	Nuevo Baztán	
					Población absoluta	Indice crecimiento
1900	775.000	100	18.831.000	100	306	100
1910	878.000	113	20.364.000	108	311	101
1920	1.067.000	138	22.013.000	117	272	89
1930	1.383.000	178	24.026.000	128	252	82
1940	1.579.000	204	26.368.000	140	226	74
1950	1.926.000	249	28.172.000	150	294	96
1960	2.606.000	336	30.582.000	162	247	80
1965	3.199.000	413	32.349.000	172	219	72
1970	3.792.000	489	34.117.000	181	201	66
1975	4.293.000	554	36.082.000	192	271	89
1981	4.726.000	610	37.682.000	200	420	137
1986	4.804.000	620	38.473.418	204	514	167

Fuente: Censos de Población. Padrones municipales de habitantes. Elaboración propia.

#### VALORES RELATIVOS

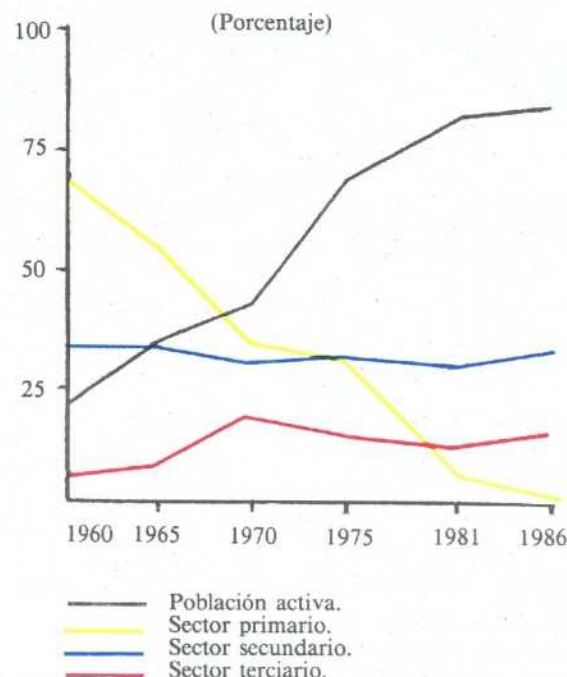
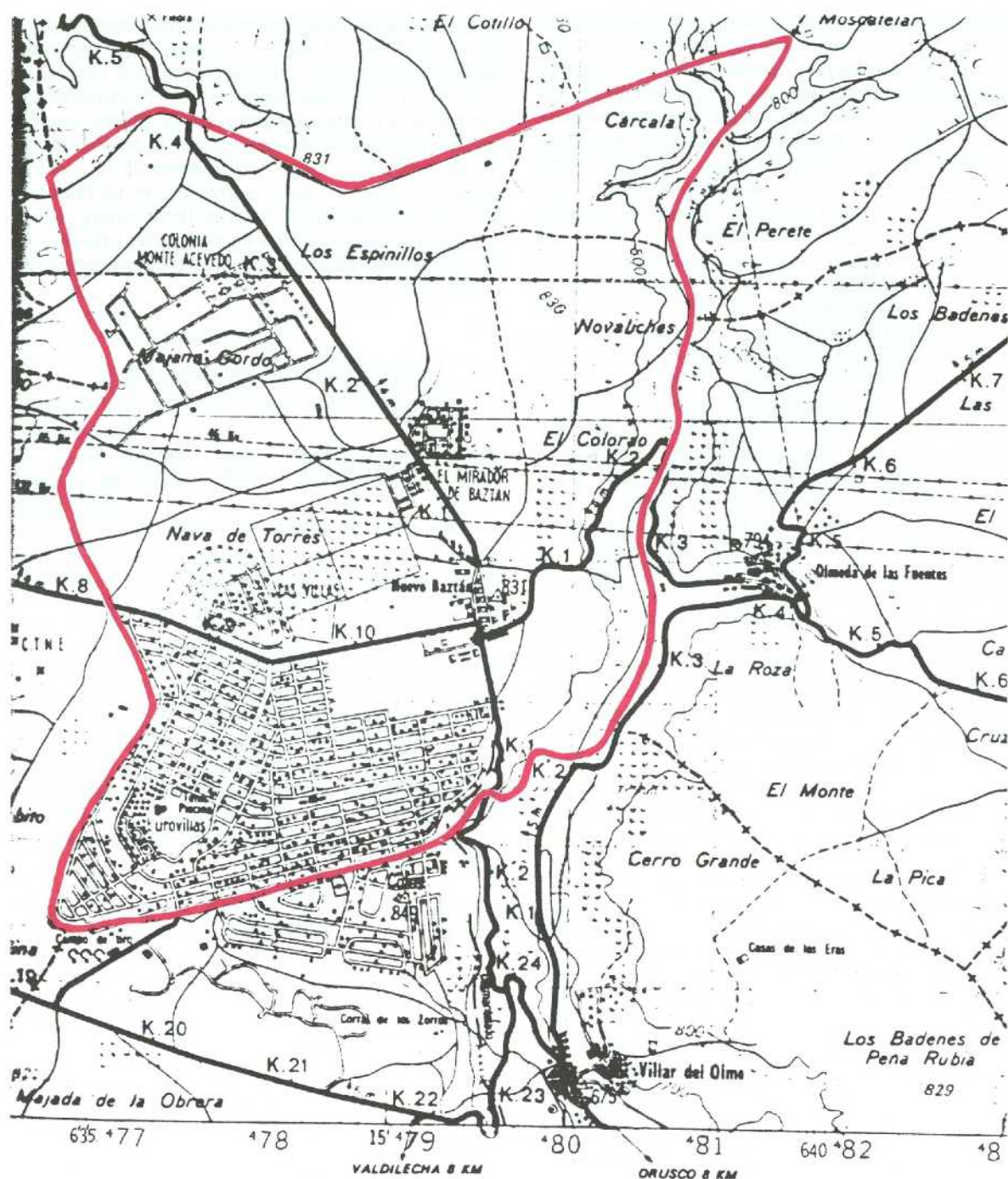


Figura 7. Evolución de la población activa por sectores de actividad. Nuevo Baztán 1960-1986





Mapa topográfico 1:50.000, hoja 560, «Alcalá»

Nuevo Baztán se ajusta perfectamente a este modelo. Así vemos que hasta los últimos años cincuenta el municipio sufre una sangría constante por el éxodo rural hacia la ciudad. Este proceso se acentúa durante los años sesenta, coincidiendo con el período de transformación industrial de Madrid, pero se frena a partir de 1970, de manera que en 1975 ya se ha invertido y a partir de ahí entra en una fase de recuperación. Simultáneamente, la composición socioprofesional va evolucionando, con una caída continuada del sector primario y un alza simultánea del terciario, mientras que el sector secundario experimenta pocos cambios.

Este alza del sector servicios se relaciona con el establecimiento de población estable en las urbanizaciones. Posteriormente, este proceso empieza a influir en la composición socioprofesional del propio casco urbano, cuyos efectivos van cambiando de ocupación, en especial hacia el sector servicios, hasta el punto de que hoy día los habitantes de Nuevo Baztán viven «casi exclusivamente» de los chalés de la urbanización «Eurovillas» y de los capitalinos de fin de semana» (García Manchado, 1986). Este proceso está también directamente relacionado con el retroceso de suelo agrario en favor del residencial que, como hemos



visto, ha totalizado más de 600 hectáreas en diez años. A ello hay que unir la estructura latifundista de las explotaciones que aún se mantienen, dedicadas primordialmente al cultivo de cebada y con introducción de un alto grado de mecanización y poca necesidad de mano de obra, que, no obstante, es temporera y procede de las provincias limítrofes, Ciudad Real y Extremadura.

La existencia de unos efectivos ocupados en el sector secundario en un municipio carente de industria se explica por la existencia de movimientos pendulares hacia los núcleos de Alcalá, Torrejón y Arganda.

Al mismo tiempo, la existencia de algo más del 11 por 100 de la tierra en poder del 89 por 100 de los propietarios, según vimos al hablar del Catastro de Rústica, unida al hecho de que el sector primario se componía en 1986 de ocho obreros agrícolas y dos pastores únicamente, nos hace inmediatamente pensar en la existencia de agricultura a tiempo parcial de segunda actividad, tal como la tipifica Etxezarreta (1985), llevada a cabo por trabajadores en los sectores secundario y terciario. Este es otro rasgo más que define al municipio como periurbano, según el modelo elaborado por Etienne Juillard (1961), en virtud del cual el campo y la ciudad se interpenetran y fertilizan mutuamente y producen los dos exponentes más claros de esta influencia mutua: los agricultores a tiempo parcial y los «hobby-farmers». El modelo ha sido demostrado ampliamente por Gómez Mendoza (1977).

## CONCLUSION

Nuevo Baztán se puede considerar como espacio periurbano de Madrid con una alta especialización de uso residencial de segunda residencia. En él se dan las características propias de los espacios periurbanos, especialmente éstas:

1) Estabilización y rápido incremento sucesivo de la población, que se relaciona con el cambio de uso del suelo agrario por el residencial de segunda residencia. Nuevo Baztán se halla tan integrado al Área Metropolitana Funcional de Madrid que en el último período interpadronal ha comenzado a observar las mismas pautas de evolución demográfica que ésta, en el sentido expuesto por Bodega et al. (1983) de que estas áreas pierden población en ciertos casos, de manera que los últimos efectivos empadronados constituyen en su mayoría jubilados.

2) Los movimientos pendulares, intuitivos al examinar la composición socioprofesional del municipio deducida de los padrones municipales, se confirma plenamente con la información obtenida en el Ayuntamiento.

3) La composición socioeconómica ha variado espectacularmente. Llama la atención el notable incremento del sector terciario y la menor dependencia de los recursos naturales y más de los humanos.

4) Hay una indudable segregación entre la población residente de segunda residencia y los naturales del lugar, segregación que permanece cuando los que se establecen son elementos alóctonos, pero de primera residencia.

Y, por último, hay que recordar que todo este proceso de cambios que ha dado lugar a la inclusión de Nuevo Baztán en el espacio periurbano del Área Metropolitana Funcional de Madrid no ha sido un proceso endógeno, sino inducido desde el exterior por el propio modo de producción capitalista, que ha decidido el uso más idóneo que había que darle a ese suelo con vistas a la optimización de beneficios económicos.

CUADRO 8

### COMPOSICION DE LA POBLACION ACTIVA POR SECTORES DEL MUNICIPIO DE NUEVO BAZTAN: 1960-1986

(Porcentaje)

Sector	1960	1965	1970	1975	1981	1986
Primario .....	72,7	58,5	37,7	18,5	8,8	5,7
Secundario ...	6,3	8,5	18,8	14,1	11,8	13,7
Terciario .....	21,0	33,0	43,5	67,4	79,4	80,6

Fuente: Padrones municipales de habitantes de Nuevo Baztán. Elaboración: Gregorio Castellanos.

CUADRO 9

### COMPOSICION DE LA POBLACION ACTIVA POR SECTORES: 1981

(Porcentaje)

Espacio	Primario	Secundario	Terciario
España .....	15,7	35,8	48,5
Comunidad Madrileña .	1,2	34,3	64,5
Municipios 50.000 .....	7,6	45,2	47,2
Nuevo Baztán .....	8,8	11,8	79,4

Fuente: Padrones municipales de habitantes. Censos de Población. Elaboración: Gregorio Castellanos.

## BIBLIOGRAFIA

- ASHBY, A. W. (1939): «The effects of Urban Growth in the countryside», en *Sociological Review*, núm. 31, p. 369.
- BLAKELY, E. J. BRADSHAW, T. K. (1985): «América rural: un nuevo contexto», en *Agricultura y Sociedad*, núms. 36-37, pp. 33 y ss.
- BODEGA FDEZ., M.<sup>a</sup> ISABEL, et al. (1983): «La población», en *Rev. El Campo*, ed. Banco de Bilbao.
- C. A. M. (1984): *Urbanizaciones ilegales. Programa de actuación*, Madrid.
- C. A. M. (1986): *La agricultura en Madrid. Datos estadísticos a 1984*, Madrid.
- DEL CANTO FRESNO, CONSUELO (1985): *Crecimiento espacial y descentralización productiva en el espacio periurbano de Madrid*, C. A. M. (Méndez G. del Valle, R., coordinador).
- DEL CANTO FRESNO, C. (1987): «Esquema interpretativo de la producción de espacios turísticos-residenciales madrileños», en *Homenaje a don Manuel de Terán*, p. 8 y ss. Publicaciones de la Universidad Complutense de Madrid.

- CLOUT, H. D. (1976): *Geografía rural*, Oikos-Tau, Barcelona.
- CHUVIECO SALINERO, E., y ALCOLEA MORATILLA, M. A. (1983): «La segunda residencia y el medio rural», en *Rev. El Campo*, Banco de Bilbao.
- DEAVERS, K. L., y BROWN, D. L. (1985): «Cambios sociodemográficos y económicos en la América rural», en *Agricultura y Sociedad*, núms. 36-37.
- ETXEZARRETA, MIREN (1985): *La agricultura insuficiente*, Instituto de Estudios Agrarios, Pesqueros y Alimentarios, Madrid.
- FOURNEAU, F. (1983): *Les politiques d'aménagement et de gestion de l'espace rural en France*, Coloquio Hispano-Francés sobre espacios rurales, Instituto de Estudios Agrarios, Pesqueros y Alimentarios, tomo II, Madrid.
- FRIEDMAN, JOHN y MILLER, JOHN (1966): «The Urban Field», en *Journal of the American Institute of Planners*, XXXI, núm. 4, noviembre.
- GANS, H. J. (1968): «Urbanism and Suburbanism as a Way of Life», en *Reading in Urban Sociology*, Pergamon Press, Oxford.
- GARCIA MANCHADO, ANGEL (1986): «Nuevo Baztán, Navarra en el corazón de Madrid», en *Rev. Puerta del Sol*, núm. 4, noviembre.
- GARCIA RAMON, M.<sup>a</sup> DOLORES (1981): *Método y conceptos en Geografía rural*, Oikos-Tau, Barcelona.
- GINER, E. (1983): «La vivienda ilegal en Madrid», en *Urbanismo y medio rural*, Diputación de Valencia.
- GOMEZ MENDOZA, JOSEFINA (1977): *Agricultura y expansión urbana*, Alianza Universidad, Madrid.
- GOMEZ OREA, D. (1984): *La agricultura madrileña*, monografía de Alfoz, núm. 9, presentación, Madrid: «El sector agropecuario».
- JUILLARD, ETIENNE (1961): «L'urbanization des campagnes en Europe-Occidentale», en *Rev. Etudes Rurales*, I, núm. 1, pp. 18-33.
- JUNG, JACQUES (1972): *La ordenación del espacio rural*, IEAL, Madrid.
- LEBREAU, R. (1983): *Grandes modelos de estructuras agrarias en el mundo*, Vicens Vives, Barcelona.
- PAHL, R. E. (1968): «The Rural-Urban Continuum», en *Readings in Urban Sociology*, Pergamon Presse, Oxford.
- PRED, A. (1972): «The Growth and Development of Systems of Cities», en *Advanced Economics*, Lund Studies in Geography, Uni. of Lund.
- PRYOR, R. (1968): «Defining the Rural-Urban Fringe», en *Social Forces*, núm. 47.
- RACIONERO, LUIS (1981): *Sistemas de ciudades y ordenación del territorio*, Alianza Universidad, Madrid, cap. I.
- SCOTT, A. J. (1985): «Procesos de localización y desarrollo territorial: un ensayo exploratorio», en *Rev. Estudios Territoriales*, núm. 17, p. 19.
- SMITH, T. L. (1951): «The Rural and Urban World», Smith y McMahan, editores, en *The Sociology of Urban Life*, New York.



# RESULTADOS DE LOS CONVENIOS URBANISTICOS EN LA PROVINCIA DE SEVILLA. 1980-1987

Antonio Martín García

Evaluar la colaboración y asesoramiento de los Servicios Técnicos de la Diputación en la redacción de planeamiento municipal en la provincia de Sevilla durante la etapa 1980-1987, detectar el nivel de desarrollo inferior de la ordenación general, valorar las obtenciones de suelo para usos colectivos e individualizar los conflictos de la gestión urbanística en las ciudades medias, son los temas tratados en este artículo.

**R**EALIZAR una valoración cuantitativa de la afección del planeamiento municipal y la gestión urbanística llevados a cabo por la Diputación en la provincia de Sevilla, en desarrollo de los convenios suscritos, en primer lugar, con la Dirección General de Urbanismo del MOPU y, posteriormente, con la Consejería de Política Territorial de la Junta de Andalucía, fue la base objetiva de la demanda del estudio, apoyo de este artículo.

Por tanto, exentos de atención quedaban temas relevantes para una comprensión integrada de la redacción, aprobación y ejecución del planeamiento, tales como una valoración cualitativa de la ordenación urbana (relación ciudad-territorio; oportunidad de las determinaciones propuestas; consolidación de las áreas urbanas; cumplimiento de los programas de actuación...) o un diagnóstico

## Urban agreements and their results in the province of Seville

An appraisal is made of the collaboration and advice given by County Council Technical Services in the drawing up of city planning schemes during the 1980-87 period. Likewise the underlying tendencies beneath general planning processes are looked into, as are the questions of the making available of land for collective projects and the individualizing of the clash of interests in medium sized townships.

menudo de la gestión que permitiera singularizar, individualizar los mecanismos de actuación diferenciados de los agentes intervinientes en el proceso de complejidad y extensión de la ciudad.

No obstante y aun con las limitaciones propuestas, a las que cabe añadir un plazo de realización excesivamente reducido -tres meses-, la metodología empleada ha permitido incorporar información y tendencias claras sobre variables inicialmente no contempladas.

En este caso, debido a la complejidad temática, a la extensión superficial -municipios de la provincia donde la Diputación hubiera colaborado material y presupuestariamente en la redacción de planeamiento- y a la ausencia de una base de datos seriados y uniformes, el método, que si bien se condiciona a la información disponible y a la bonanza de las fuentes, se vio impelido a producir

Antonio Martín García es Geógrafo.

Este artículo es una síntesis del estudio «Realizaciones y

resultados de planeamiento y gestión urbanística en la provincia de Sevilla», dirigido por el mismo autor por encargo de la Diputación Provincial.

automáticamente, en su mayor parte, el apoyo necesario a través de encuestas, trabajos de campo y contactos con responsables municipales que nos permitiera:

a) Confirmar o rectificar la información primaria obtenida de las memorias de planeamiento y del Colegio de Arquitectos.

b) Detectar la gestión (cesiones de suelo, sistema de obtención, calificación o usos del suelo obtenido...) en suelo urbano para el cual el Archivo de Planeamiento del Colegio de Arquitectos presenta notables carencias.

c) Sondar a los gestores públicos y técnicos locales sobre los problemas y oportunidades del planeamiento redactado y la gestión urbanística.

## 1. PLANEAMIENTO MUNICIPAL REDACTADO

El inicio del desarrollo de planeamiento municipal tiene como antecedentes motivadores tres aspectos singulares: aprobación de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de Reforma de la Ley (de 12 de mayo de 1956, entonces en vigor) sobre régimen del suelo y ordenación urbana; estabilización del modelo de ciudades, tras la etapa de desarrollo económico de los sesenta y la crisis del inicio de los setenta y, por último, casi de la mano de la nueva Ley se produce la democratización de las instituciones estatales y la de los órganos locales.

La ausencia de directrices superiores de planeamiento extralocal en la provincia de Sevilla, bien a través de planes de desarrollo o de Planes Directores Territoriales de Coordinación, contemplados en la Ley del Suelo, conduce a unos referentes, objetivos urbanísticos, particulares para cada municipio sólo fundamentados en el espíritu y letra de la nueva Ley, a saber:

a) Superar el plan urbanístico como un documento cerrado, estático, acabado y limitado a los aspectos físicos del proceso de urbanización.

b) Proceder a una justa y equitativa distribución de las cargas y beneficios del planeamiento y de la urbanización.

c) Reequ coastar las ciudades para facilitar el uso de los espacios libres y permitir la aprobación de economías urbanas externas para la colectividad. (Por primera vez se señalan con carácter general las dotaciones mínimas para parques y jardines públicos, centros docentes y culturales y aparcamiento, así como la imposición de la cesión gratuita a la Administración Local de suelo privado edificable, un 10 por 100 del correspondiente al aprovechamiento medio en el suelo programado y además el que resulte de la licitación en el no programado.)

d) Hacer operativa la gestión urbanística mediante la simplificación sustancial del mecanismo reparcelatorio, la configuración de los «sistemas de actuación» o la clarificación de los sistemas de expropiación, cooperación y compensación.

### 1.1 Etapa 1980-1982

En julio de 1979 se firma un convenio entre la Dirección General de Urbanismo del MOPU y la Diputación para financiación y gestión del planeamiento urbanístico de municipios de la provincia.

Con motivo del programa de trabajo diseñado para el trienio 1980-1982, un total de 44 municipios ven redactado un documento general de ordenación urbana —con arreglo a lo dispuesto en la Ley del Suelo de 1975—, esto es, el 43,13 por 100 de los entes locales de la provincia y el 52,29 de la superficie.

La afección territorial de la ordenación municipal ejecutada se concentró, mayoritariamente, en los ámbitos geográficos de Sierra Sur, comarca de Estepa, campiña Carmonense y comarca de Aljarafe-Marisma. Ha sido, pues, la comarca de Sierra Norte la «gran olvidada» en esta primera fase de redacción de planeamiento general.

La figura de ordenación desarrollada, en su mayor parte, ha sido de normas subsidiarias según el artículo 91, b), del Reglamento de Planeamiento (véase mapa número 1).

La caótica situación de regulación urbanística de los municipios hispalenses anterior a 1980 y la asunción, por los gestores públicos elegidos democráticamente, de que la planificación es un ejercicio social para oponerse a la ocupación y uso desordenado del espacio urbano y/o extraurbano, apoyado por la nueva normativa sectorial de 1975, determinan los siguientes objetivos recogidos en las Memorias de ordenación:

1. Conservación morfológica del hábitat y de los elementos de elevado valor histórico en los cascos antiguos.

2. Determinación de alturas y evitar los cambios de uso del suelo residencial de parcelas unifamiliares a plurifamiliares.

3. Resolver los usos agrarios en el consolidado urbano.

4. Protección ambiental de los espacios singulares (yacimientos, arroyos, vías pecuarias...) y control de usos a localizar en los bordes de las redes de comunicación.

5. Reequ coastar los municipios una vez detectados los déficit de espacios públicos con propuestas ajustadas cuantitativas y locacionalmente.

6. Dimensionar los requisitos de vivienda en base a los déficit presentes y al previsto en un umbral de crecimiento demográfico-temporal que fundamente una modificación de la clasificación de suelos y permita demandar la intervención inmobiliaria pública y/o privada.

7. Intervención sobre la red arterial para superar problemas de acceso y conexión con las vías básicas generales de comunicación intermunicipales.

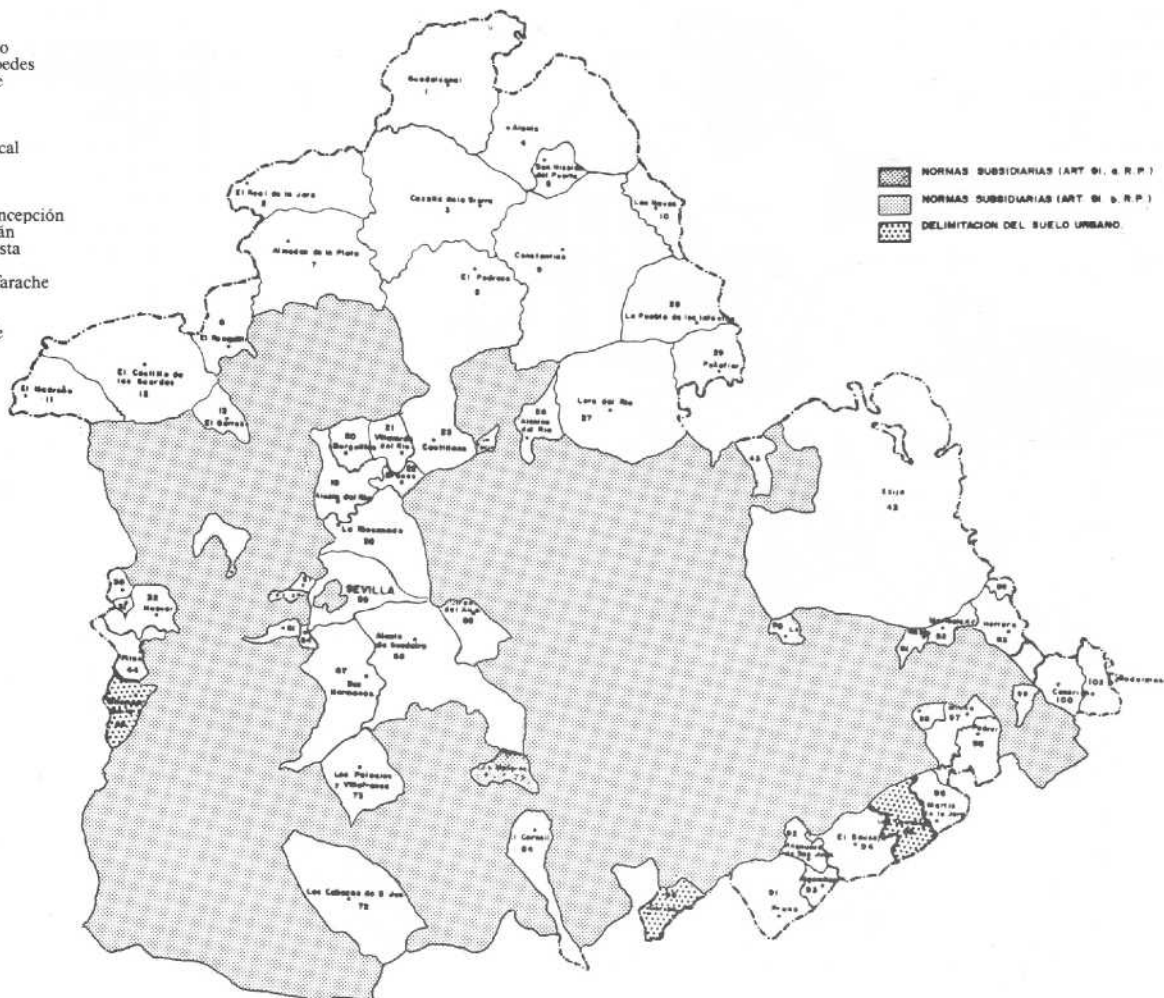
8. Delimitar suelos para actividades económicas (preferentemente industrial) que no obstaculice un posible desarrollo socio-económico de los entes locales.

9. Dotar de infraestructura a los barrios periféricos de reciente construcción y resolver problemas de la misma naturaleza en zonas consolidadas interiores.



## SEVILLA

- 30 Castilleja del Campo
- 31 Carrión de los Céspedes
- 34 Albaida del Aljarafe
- 35 Olivares
- 37 La Algaba
- 47 Umbrete
- 48 Villanueva del Ariscal
- 49 Espartinas
- 50 Bormujos
- 51 Gines
- 52 Valencina de la Concepción
- 53 Castilleja de Guzmán
- 54 Castilleja de la Cuesta
- 55 Tomares
- 56 San Juan de Aznalfarache
- 57 Camas
- 58 Santiponce
- 61 Mairena de Aljarafe
- 62 Almensilla
- 63 Palomares del Río
- 64 Gelves
- 88 Aguadulce
- 96 Lora de Estepa



Mapa 1. Planeamiento elaborado con la colaboración de la Excma. Diputación (1980-1982)

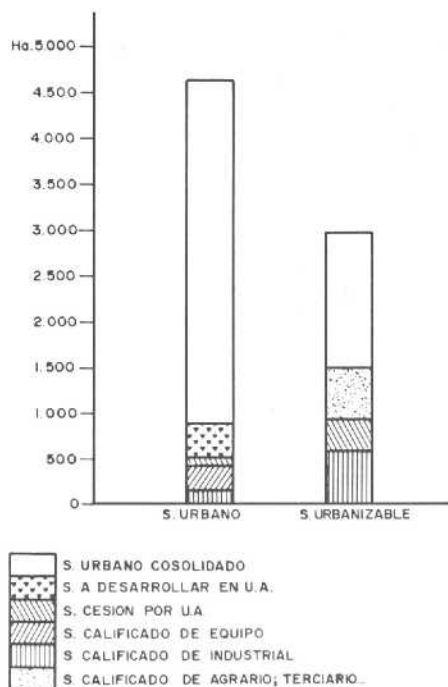


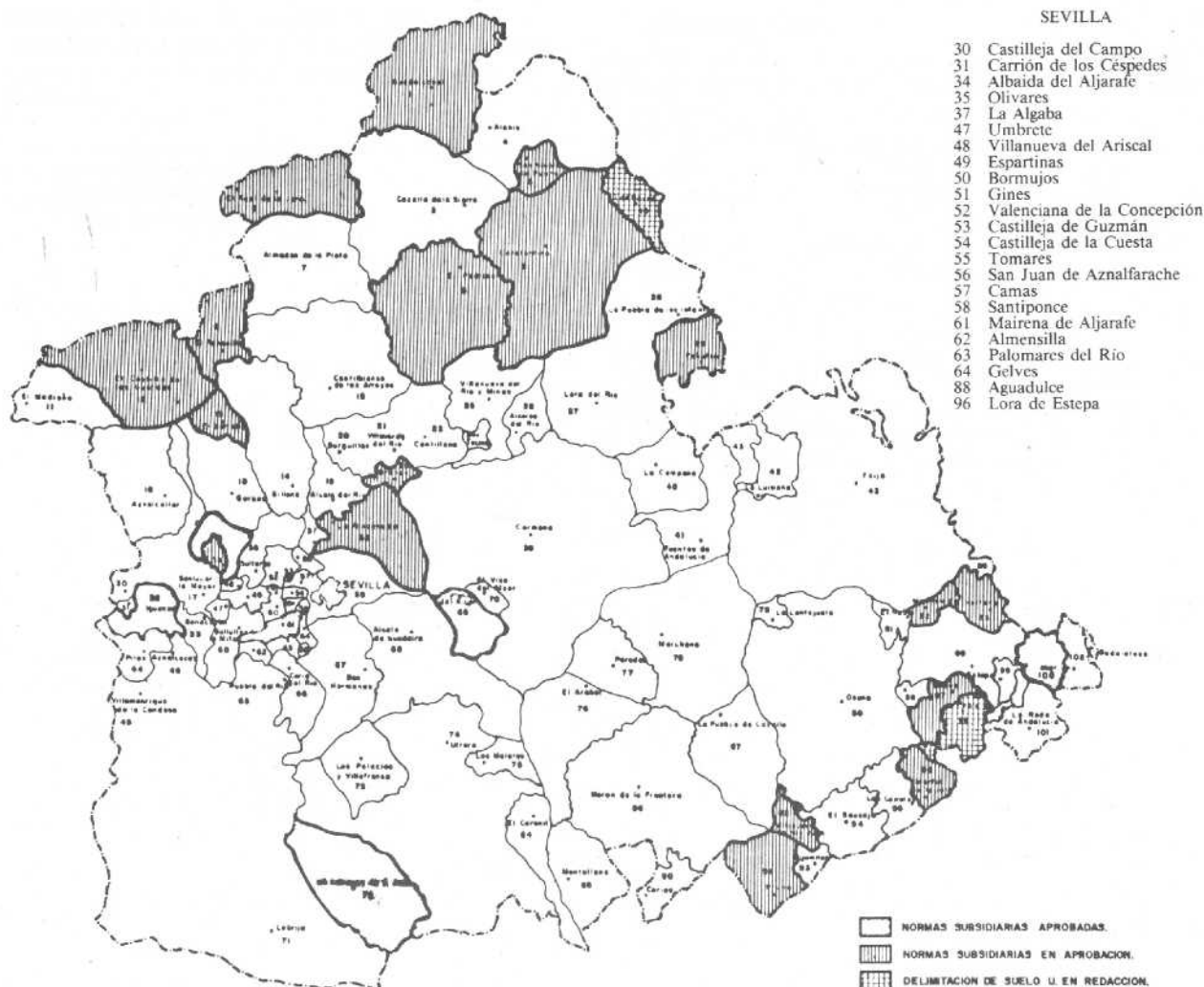
Gráfico 1. Clasificación y calificación de suelo (1980-1982)

El propio carácter de la figura de ordenación ejecutada (Normas Subsidiarias) y la ausencia de criterios operativos homogéneos de confección de las Memorias dentro de un equipo redactor amplio y diverso, nos ha imposibilitado la extracción de datos ajustados y precisos. De ahí que lo recogido en el gráfico número 1 sólo se trate de una muestra aproximada y tendencial de las clasificaciones, calificaciones y cesión de suelos recogidos en los documentos de ordenación.

## 1.2 Etapa 1983-1987

En fecha 3 de octubre de 1983 se firma el Convenio Marco Diputación-Junta de Andalucía, con vigencia hasta el 31 de diciembre de 1987, para la cooperación y coordinación en materia de urbanismo en la provincia de Sevilla. Dicho Convenio se desarrolla en convenios anuales sectoriales donde se fijan los programas concretos de actuación, su presupuesto y financiación.

Como complejización territorial del planeamiento ejecutado en la etapa anterior, el elaborado o en fase de tramitación en el período 1983-1987 se concentra básicamente en los dos ámbitos geográficos más deficitarios: Sierra Norte y Sierra Sur, junto al de algunos municipios del Área Metropolitana de Sevilla (véase mapa número 2).



Mapa 2. Intervención de la Excm. Diputación en planeamiento, periodo 1983-1987

Los municipios afectados por la nueva ordenación ascienden a 27 (la mayor parte de ellos en redacción o en fase de aprobación). Lo cual representa el 20,18 por 100 de la superficie provincial y el 26,47 por 100 de los entes locales.

Al igual que ocurriera en el trienio 1980-1982, la figura de ordenación más empleada ha sido las Normas Subsidiarias según el artículo 91, b), del Reglamento de Planeamiento.

En cuanto a los objetivos a conseguir en esta etapa de planeamiento, caracterizada por la normalización legislativa y social del país, así como por una mayor sedimentación y maduración disciplinar del urbanismo, se acentúa la atención en los elementos territoriales, sin olvidar lo urbano y entendiéndose ambos como formantes del objeto de análisis e intervención. De ahí que los aspectos de corrección de déficit de equipamiento social, el ajuste de extensión de ciudad o los problemas de la red viaria sean ámbitos que compartan el interés ordenador con temas medio-ambientales y territoriales.

El que actualmente sea Sevilla la provincia mejor cubierta por el planeamiento general de la región «ha sido posible gracias a la eficaz labor de la Diputación Provincial, que ha redactado,

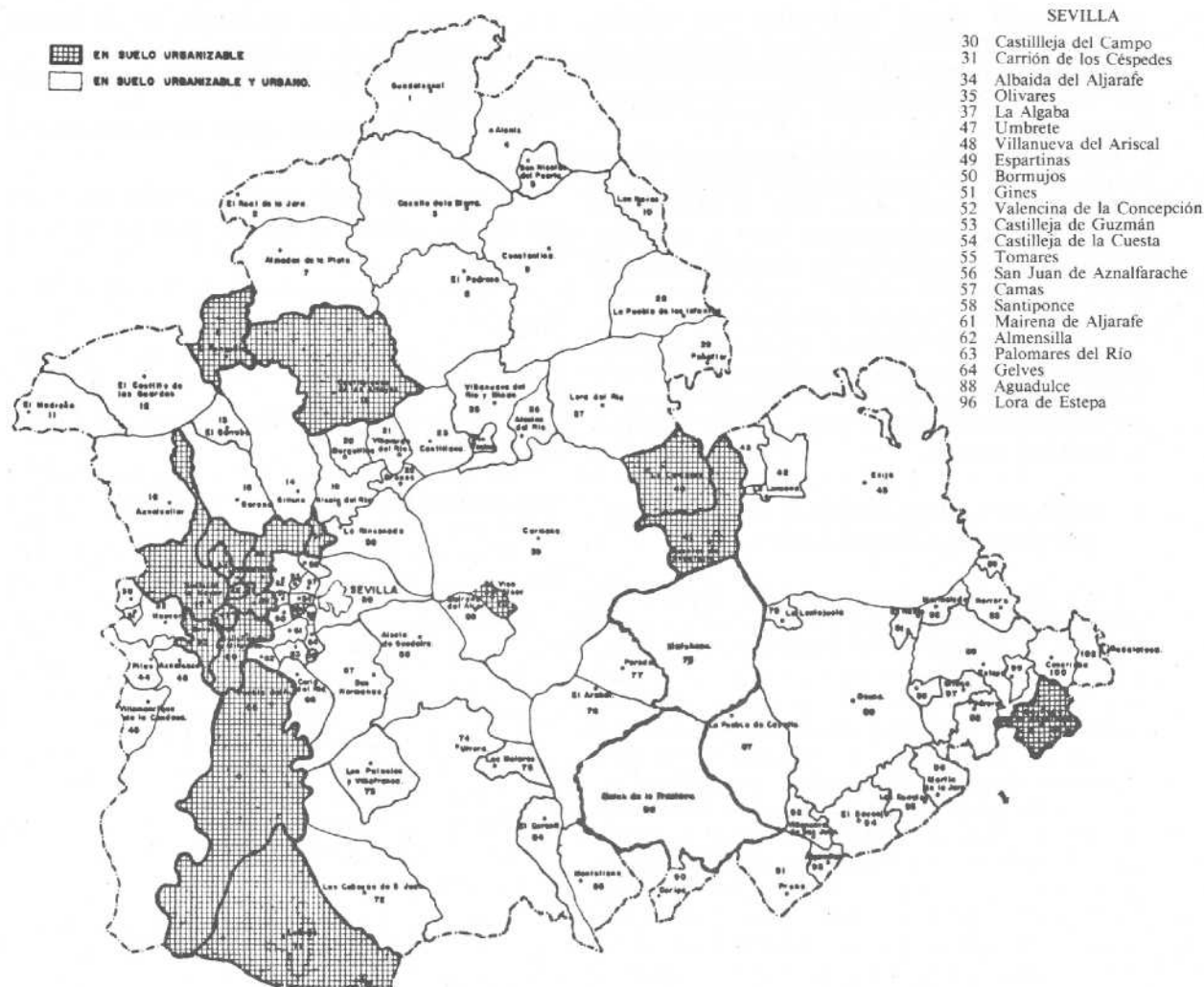
seguido y asesorado casi todo el planeamiento en desarrollo, y a las elevadas inversiones realizadas por la Dirección General de Urbanismo, que ha tenido a Sevilla como la provincia más atendida» [1].

La financiación del planeamiento provincial elaborado a lo largo de 1980-1986 ha recaído en un 50,1 por 100 en Diputación y el resto a cargo de la Consejería de Política Territorial de la Junta de Andalucía, en un 39,3 por 100, y de la Dirección General de Acción Territorial y Urbanismo del MOPU, en el 10,6 por 100 restante, a través o por vía de subvenciones.

## 2. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO GENERAL

Si partimos de la hipótesis de que el planeamiento sólo adquiere sentido y se justifica en la medida que se materializa, en cuanto se hace realidad y modifica a ésta, tenemos que concluir como escasamente transformadora la ordenación redactada, toda vez que sólo ha afectado al 35,7 por 100 de los municipios con Normas Subsidiarias aprobadas durante 1980-1986.





Mapa 3. Planeamiento de desarrollo en trámite de aprobación al 30 de septiembre de 1987

De los 107 Planes Parciales delimitados para su redacción en las Normas Subsidiarias en los que interviene la Diputación, tan sólo 30 se aprobaron definitivamente y otros 32 se encuentran en trámite. Es decir, el 42,1 por 100 de los Planes Parciales programados no han iniciado siquiera su redacción.

Por contra, las Unidades de Actuación en Suelo Urbano desarrolladas y aprobadas definitivamente, tan sólo representan el 12,9 de las previstas en el planeamiento general. Si le añadimos las U.A. en trámite—4,2 por 100 del total—, obtenemos la raquítica expresión de que sólo el 17,1 por 100 de las U.A. programadas han visto iniciada su redacción.

Sin duda alguna, tal como aparece en el cuadro número 1, la intervención ordenadora mayoritaria ha recaído sobre el suelo urbanizable a través de la figura del Plan Parcial (mapa número 3).

El planeamiento o la actuación urbanística en los cascos antiguos—suelo urbano consolidado— ha sido minoritaria debido, posiblemente, a la dificultad inherente o al coste de las intervenciones. La consecuencia más directa es la lentitud y la notable carga financiera y social que supone el reequipar la ciudad conformada, habitada, la que demanda, sin embargo, mayor consumo de espacios públicos. A su vez, ello impide «que se cumpla la ley y que los propietarios de suelo urbano contribuyan a la reconstrucción del centro de la ciudad... de las

CUADRO 1  
NIVEL DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO GENERAL APROBADO

Planeamiento inferior previsto en Normas Subsidiarias			Planeamiento inferior aprobado			Planeamiento inferior en trámite			Total (A + B)
P.P.	U.A. en suelo urbano	Total	P.P.	U.A. en suelo urbano	Total (A)	P.P.	U.A. en suelo urbano	Total (B)	
107	163	270	30	21	51	32	7	39	90

FUENTE: Normas Subsidiarias y Archivo Colegio Arquitectos.

zonas donde tienen enclavados sus solares, mediante la aportación gratuita al municipio del suelo necesario para ello... para la instalación de los nuevos equipamientos que la sociedad demanda» [2].

En esta situación, y quizás por defecto de no resolución de los requerimientos sociales en el suelo necesario para ello... para la instalación de los nuevos equipamientos que la sociedad reconducir la dotación de los elementos urbanos en la extensión de ciudad -suelo urbanizable, donde el planeamiento se despliega en una relación 3 a 1 respecto al urbano-, creando, sin duda, importantes desequilibrios sociales y notables economías privadas como consecuencia del desequilibrio del mercado urbano y el no siempre respeto a la legalidad vigente.

### 3. GESTION URBANISTICA DEL PLANEAMIENTO DESARROLLADO

Lejos de ser el planeamiento la justificación única del urbanismo, aquél es el primer soporte dialéctico de un sistema continuado e iterativo que debe concluir con la gestión y la disciplina urbanística. No en vano la gestión se convierte, a veces, en tamizadora de las propuestas de ejecución recogidas en los documentos de ordenación. En otras ocasiones cumple una función retardadora de materialización de las determinaciones. Pero siempre es fiel reflejo del «realismo» urbano y social.

La imposición de cesión gratuita de suelos privados edificables a la Administración municipal es entendido por la normativa vigente como una componente más de la justa compensación que se exige a los propietarios por los beneficios derivados del proceso urbano. Como sintetiza Gómez-Ferrer, «lo único que no puede permitirse es que la colectividad tenga que soportar las cargas (de la urbanización) mientras un sector de ella se aprovecha de los beneficios» [3].

Pero más allá del contenido de justicia social que persigue la Ley del Suelo en la ejecución del urbanismo, es necesario entender la gestión urbana como una relación de derechos y obligaciones jurídicas que demandan ser cumplidas para que tengan eficacia. Los sistemas de gestión trascienden los límites literarios de las memorias de ordenación para hacerse vinculantes a los agentes urbanísticos, a todos ellos. En esta medida, suscribimos las palabras de que «la gestión del Plan es aún más importante que las opciones urbanísticas del Plan» [4].

#### 3.1 Problemas de la gestión urbanística

Las dificultades o conflictos que la gestión plantea en los municipios que habían desarrollado el planeamiento superior en la provincia de Sevilla, se detectaron a través de la encuesta realizada a los gestores y técnicos municipales (2).

Los siguientes problemas han sido señalados por el 30 por 100 de los encuestados:

1. Escasa asunción municipal de la gestión para el desarrollo de las normas.
2. Problemas procedimentales de ejecución de las cesiones.
3. Desfase temporal entre urbanización-gestión.

Un desarrollo breve de los conflictos anteriores nos lleva a destacar los detalles más relevantes, a saber:

La insuficiente asunción de la gestión se justifica en:

a) La impopularidad de las medidas contempladas en las normas:

- Se trata de obviar las cesiones por no considerarlas un derecho.
- El incumplimiento de las Ordenanzas crearía más problemas, por ejemplo, aumentaría el paro, de los que resolvería.
- Es más económico abonar la infracción urbanística a cambio de obtener licencia de obra.

b) La actuación comprometida de la Administración municipal:

- Colaboración municipal en la especulación a través del proceso compra-recalificación.
- Driblar el compromiso municipal con flexibilidad ante la construcción sin licencia.
- Tildar de «imperiosas» ciertas intervenciones municipales como justificación de la no sujeción a la normativa. Se conoce como «urbanización y gestión rápida».

c) Marginación de los técnicos municipales en las decisiones urbanísticas.

- El «tira para adelante» de los gestores públicos a los administrados pone en situación embarazosa la labor del técnico.
- Ausencia de cuadros técnicos mínimos para la gestión urbana e infrautilización, en los existentes, son dos situaciones extremas en los pueblos sevillanos.

En cuanto a los problemas procedimentales o de contenido de las cesiones, detectados más que por la encuesta a través de charlas posteriores, se asume que las obligaciones de los particulares son difíciles de obtener por:

- Numeroso planeamiento de desarrollo ya estaba ejecutado, con lo que viene a legalizarse una situación de hecho.
- Las cesiones que se consiguen son inferiores a las legales o bien se obtienen en suelos con deficiencias físicas (inundables, altas pendientes, muy exteriores...).
- Una interpretación inexacta de la norma junto a la insatisfactoria negociación concluye en actos de compromiso donde al Ayuntamiento se le promete suelo a cambio de recalificación de parcelas («compensación») que una vez producida ésta no se materializa lo pactado en cuanto a cesiones.

(2) La colaboración recibida para inventariar la gestión urbanística ha sido en muchos casos deficiente y, en otros,

incluso obstruccionista; ello puede relativizar, por defecto, los resultados cuantitativos recogidos en los cuadros que se adjuntan.



CUADRO 2

## SUELOS OBTENIDOS POR GESTION DEL PLANEAMIENTO

Municipios	Dotación de suelo por gestión urbana (m <sup>2</sup> )			Total municipal (m <sup>2</sup> /S obtenido)
	Suelo de cesión obligatoria (equip.)	Suelo obtenido del 10 % aprov.-medio	Cesión de viales	
Albaida del Aljarafe .....	7.031,00	-	-	7.031,00
Algaba, La .....	41.839,00	10.946,00	1.512,00	54.297,00
Arahal, El .....	14.700,72	1.900,58	6.535,51	23.136,81
Aznalcázar .....	5.250,00	-	-	5.250,00
Bollullos de la Mitación .....	35.933,00	1.272,00	17.536,00	54.741,00
Campana, La .....	7.680,00	-	2.172,00	9.852,00
Cañada del Rosal .....	4.578,81	1.569,00	5.260,00	11.407,81
Carmona .....	61.338,00	13.896,00	71.587,00	146.821,00
Espartina * .....	-	-	-	-
Morón de la Frontera .....	90.296,00	9.584,00	49.561,00	149.441,00
Palomares .....	11.160,00	-	-	11.160,00
Puebla del Río .....	1.000,00	-	-	1.000,00
Roda Andalucía, La .....	-	-	861,00	861,00
Tomares * .....	-	-	-	-
Viso del Alcor .....	4.317,00	-	-	4.317,00
<b>Total .....</b>	<b>285.123,52</b>	<b>39.167,58</b>	<b>155.024,51</b>	<b>479.315,61</b>

\* Al cierre de este trabajo no se nos ha facilitado la información requerida.

- Las cesiones han impedido el desarrollo de las normas en las actuaciones en suelo urbano (PERI y ED).

- El minifundio de las cesiones no interesa por resultar gravosas y contraproducentes a los Ayuntamientos.

El tercer gran problema, desfase urbanización-gestión, destaca:

- Ese desfase conlleva falta de control en las parcelaciones rústicas y en la segunda residencia.

- La gestión del planeamiento de desarrollo se limita, la mayoría de las ocasiones, a dar cobertura legal a una situación fáctica, con el agravante incentivador y comparativo de sentar precedentes para actuaciones futuras.

Otros problemas, si se quiere subsidiarios, han sido señalados en menor proporción:

- El 11 por 100 de los entes locales entienden que obstaculizar el libre proceso urbanizador es incoherente, arremete contra las arcas municipales y acentúa el paro local

- Existencia de presiones locales, detectadas en el 7 por 100 de los municipios, que se traduce en utilización del urbanismo como moneda política facilitada por la deficiente preparación técnica de los delegados de áreas municipales.

En cuanto a los ítem que sondan el nivel de incidencia del planeamiento redactado y aprobado en el municipio éstos son, en síntesis, los resultados:

a) El 42 por 100 de los municipios declaran no haber resuelto las Normas los problemas urbanos preexistentes.

b) El 58 por 100 opina que ha solucionado algunos de los conflictos urbanísticos seculares.

### 3.2 Suelos obtenidos y pendientes de obtención

La obtención de suelos por gestión urbanística se concentra en el 64,3 por 100 de los municipios con planeamiento general, aquellos que desarrollaron parcialmente la ordenación a escala ciudad (véase mapa número 4).

De los 27 municipios que redactan planeamiento inferior, sólo el 55,5 por 100 han obtenido suelo como resultado de una gestión concluida. El resto de los entes locales tienen la cesión gratuita de suelo público en trámite.

El suelo obtenido que asciende, sin contabilizar Espartinas ni Tomares, a 47,93 hectáreas aparece desagregado por municipios y origen de la obtención en el cuadro número 2. Los índices medios que representan son: incremento de 1,95 metros cuadrados/habitante del estándar de equipamiento, según la población de 1986; 1,06 metros cuadrados/habitante de viales, y 0,44 metros cuadrados/habitante por el suelo obtenido del 10 por 100 de aprovechamiento medio [artículos 84.3 b) de la Ley del Suelo y 48.1 y 2 del Reglamento de Gestión]. En total, el suelo público municipal ha crecido, por gestión del planeamiento de desarrollo, en una dotación de 3,45 metros cuadrados/habitante en los municipios señalados.

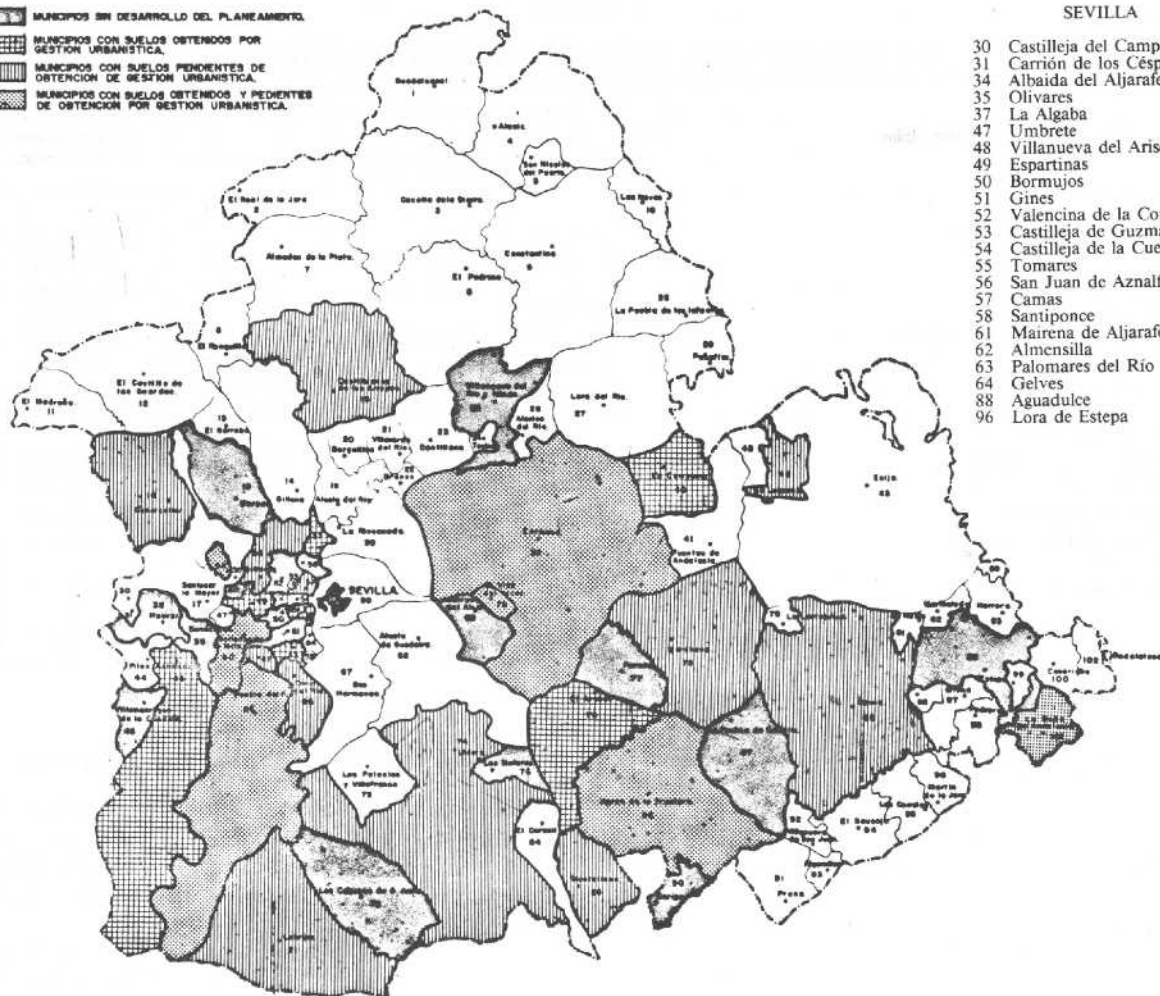
En cuanto al suelo pendiente de obtención, comprometido para ser cedido a la administración pública municipal por aprobación del planeamiento de desarrollo (cuadro número 3), que asciende a 73,54 hectáreas, afecta a 12 nuevos municipios que se convierten en 20 en el citado cuadro debido a que ocho de ellos (3) ya cuentan con suelo obtenido por gestión conclusa.

(3) Concretamente: Albaida del Aljarafe, Bollulos Mitación, Cañada del Rosal, Carmona, Morón de la Frontera, Puebla del Río, Roda de Andalucía y Viso del Alcor.

**MUNICIPIOS SIN DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.**  
**MUNICIPIOS CON SUELOS OBTENIDOS POR GESTIÓN URBANÍSTICA.**  
**MUNICIPIOS CON SUELOS PENDIENTES DE OBTENCIÓN DE GESTIÓN URBANÍSTICA.**  
**MUNICIPIOS CON SUELOS OBTENIDOS Y PENDIENTES DE OBTENCIÓN POR GESTIÓN URBANÍSTICA.**

## SEVILLA

- 30 Castilleja del Campo
- 31 Carrión de los Céspedes
- 34 Albaida del Aljarafe
- 35 Olivares
- 37 La Algaba
- 47 Umbrete
- 48 Villanueva del Ariscal
- 49 Espartinas
- 50 Bormujos
- 51 Gines
- 52 Valencina de la Concepción
- 53 Castilleja de Guzmán
- 54 Castilleja de la Cuesta
- 55 Tomares
- 56 San Juan de Aznalfarache
- 57 Camas
- 58 Santiponce
- 61 Mairena de Aljarafe
- 62 Almensilla
- 63 Palomares del Río
- 64 Gelves
- 88 Aguadulce
- 96 Lora de Estepa



Mapa 4. Gestión del planeamiento general

## CUADRO 3

## SUELO PENDIENTE DE OBTENCIÓN POR GESTIÓN DE PLANEAMIENTO

Municipios	Suelos a obtener por gestión urbana			Total municipal (m <sup>2</sup> ) pendiente de obtención
	Por cesión obligatoria (equip.)	Por cesión del 10 % aprov. medio	Cesión de viales	
Albaida del Aljarafe .....	—	4.335	14.705	19.040
Almensilla .....	4.624	—	—	4.624
Aznalcóllar .....	37.498	2.750	17.002	57.250
Bollullos de la Mitación .....	5.510	—	—	5.510
Cañada del Rosal .....	8.163	2.491	13.278	23.932
Carmona .....	7.662	2.861	8.726	19.249
Castilblanco de los Arroyos .....	5.140	1.673	7.867	14.680
Coria del Río .....	21.360	—	25.869	47.229
Lebrija .....	88.354	7.340	31.464	127.158
Marchena .....	784	—	762	1.546
Montellano .....	11.423	8.162	—	19.585
Morón de la Frontera .....	182.700	—	—	182.700
Osuna .....	6.178	—	7.756	13.934
Palomares .....	35.000	15.000	—	50.000
Puebla del Río .....	6.913	—	3.582	10.495
Roda de Andalucía .....	3.308	—	1.330	4.638
Salteras .....	4.042	1.336	4.172	9.550
San Juan de Aznalfarache .....	86.700	6.356	—	93.056
Sanlúcar la Mayor .....	3.037	1.663	2.907	7.607
Umbrete .....	3.497	6.275	943	10.715
Utrera .....	8.404	—	1.650	10.054
Viso del Alcor .....	1.381	—	1.456	2.837
<b>Total .....</b>	<b>531.678</b>	<b>60.242</b>	<b>143.469</b>	<b>735.389</b>



CUADRO 4

## CALIFICACION Y RESULTADOS DE LA GESTION DE PLANEAMIENTO REDACTADO Y APROBADO

Calificación de la gestión												Resultados de la gestión				Total	
Residencial		Industrial		Equipo		Viales		Sin uso		Total		Suelos obtenidos		Suelos pdte. obten.			
Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%
132,8	46,7	30,4 *	10,7	81,7	28,7	29,8	10,4	9,9	3,5	284,6	100	47,9	39,5	73,5	60,5	121,4	100

\* Concentrado en cinco municipios: Coria del Río, Lebrija, Montellano, Morón de la Frontera y La Roda de Andalucía.

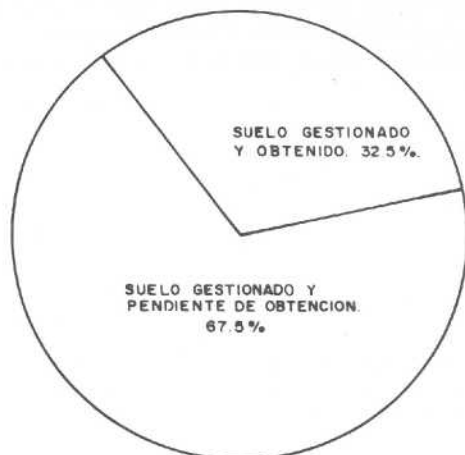


Gráfico 2. Gestión de planeamiento de desarrollo

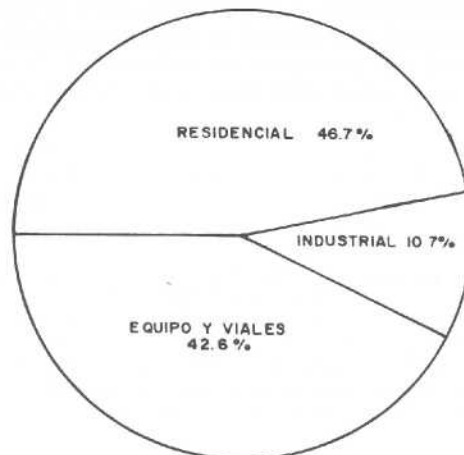


Gráfico 3. Afección de la gestión aprobada

CUADRO 5

## VALORACION ECONOMICA DE LA GESTION URBANISTICA

Suelo gestionado Calificación suelo	Suelos obtenidos								Suelos pendientes obtención								Total (A) + (B)	
	Equipo		Viales		10 % A.M.		Total (A)		Equipo		Viales		10 % A.M.		Total (B)			
	Ha	Mills.	Ha	Mill.	Ha	Mill.	Ha	Mills.	Ha	Mills.	Ha	Mills.	Ha	Mills.	Ha	Mills.		
Suelo urbano (1) ..	1,77	393,8	0,65	145,4	0,19	42,2	2,61	581,4	22,42	4.987,4	4,01	892,5	-	-	26,43	5.879,9	29,04	6.461,3
Suelo urbaniz. (2) ..	26,74	668,6	14,85	371,2	3,73	93,1	45,32	1.132,9	30,75	768,8	10,33	258,3	6,2	150,6	47,10	1.177,7	92,42	2.310,6
Total .....	28,51	1.062,4	15,50	516,6	3,92	135,3	47,93	1.714,3	53,17	5.756,2	14,34	1.150,8	6,02	150,6	73,53	7.057,6	121,46	8.771,9

(1) El valor medio considerado ha sido de 22.250 pesetas/metro cuadrado.

(2) El valor medio considerado ha sido de 2.500 pesetas/metro cuadrado.

El estándar de equipamiento de los entes locales con suelo pendiente de obtener se incrementará de materializarse las cesiones, en 1,99 metros cuadrados/habitante, según población de hecho en 1986. Asimismo verán aumentar su dotación de superficie de viales en 0,54 y 0,94 metros cuadrados/habitante por cesión del 10 por 100 de aprovechamiento medio.

Por último, la relación de suelo pendiente de obtener/suelo obtenido es favorable al primero en una proporción de 2 a 1. Y en total, el incremento de suelo público, por uno y otro concepto, se transformará para la población de los referidos municipios en una dotación de casi 7 metros por

habitante, como resultado de la gestión urbanística. Véase la valoración económica que ésta representa según el valor medio de mercado de los precios de suelo urbano y urbanizable (cuadro número 5).

## 4. CONCLUSIONES

Con dos etapas diferenciadas, más allá de lo cronológico, de redacción de planeamiento ejecutado por los Servicios Técnicos de la Diputación, donde se ha cubierto el 69,6 por 100 de los municipios sevillanos y el 72,47 por 100 de la superficie provincial, la ordenación redactada, de

alto nivel técnico, supera el límite de lo urbano para situarse en lo territorial e incidir disciplinariamente en el suelo consolidado y en el no urbano.

Pero si el solvente trabajo de planeamiento realizado ha obtenido óptima valoración, cuantitativa y cualitativamente, a escala de ordenación general local, ello no se traduce, con la misma satisfacción, en cuanto al desarrollo parcial de las determinaciones recogidas en las Normas. La redacción del 42,1 por 100 de los planes parciales y del 17,1 por 100 de las unidades de actuación en suelo urbano nos indica un escaso desarrollo del planeamiento general aprobado.

Ese moderado saldo de la ordenación menor acometida no es, desde luego, atribuible a la responsabilidad de la Diputación, pues al menos tres axiomas lo inviabiliza: la iniciativa de desarrollo parcial del planeamiento corresponde, básicamente, a la autonomía municipal y/o privada; el

Convenio-marco Diputación *versus* Junta de Andalucía para la cooperación y coordinación en materia de urbanismo se plantea cubrir su principal déficit -dotar de planeamiento superior a los municipios-, y, por último, el volumen de los presupuestos económicos no permite el seguimiento menudo que pueda desencadenar, de existir una demanda cierta, en un mayor desarrollo del planeamiento general.

Sin embargo, las 121,47 hectáreas con las que se incrementará el suelo público municipal (47,93 hectáreas ya consolidadas por ser suelo obtenido y el resto comprometidas por gestión en trámite) es un balance no desdeñable que, de haber existido un mayor asesoramiento y coordinación de la Diputación en el planeamiento inferior aprobado en la gestión urbanística de los municipios, probablemente habría sido más positivo para la colectividad.

### BIBLIOGRAFIA

[1] CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES. DIRECCION GENERAL DE URBANISMO, 1987: *Seguimiento del planeamiento general en desarrollo en Andalucía durante 1986*, pp. 114. Sevilla.

[2] ZORRILLA TORRES, RAFAEL: «Las nuevas técnicas de gestión en suelo urbano y el derecho de propiedad», *Ciudad y Territorio*, núm. 61, pp. 65-94.

[3] GOMEZ FERRER, RAFAEL (1971): *Las zonas verdes y espacios públicos como problema jurídico*. Editorial Tecnos, página 257.

[4] CASTELLS, MANUEL: «Planeamiento urbano y gestión municipal: Madrid, 1979-1982», *Ciudad y Territorio*, núms. 59-60, pp. 13-40.



# EL CURSO DE ESTUDIOS TERRITORIALES Y URBANÍSTICOS EN CATALUÑA

Josep Bernis, Margarida Ferrer, Antonio Terrisse y Jaume Vendrell

El conjunto de tres artículos que aquí se recogen viene a dar testimonio de lo que ha sido el Curso de Estudios Territoriales y Urbanísticos que por primera vez es organizado por la Escola d'Administració Pública de Catalunya. Se empieza por un breve resumen sobre la idiosincrasia de la titulación de Técnico o Diplomado Urbanista y del papel tradicionalmente realizado por el Instituto de Estudios de Administración Local en esta formación específica, precediendo ello a un repaso sobre las particularidades del Curso celebrado en Barcelona. A continuación se presenta en forma sintética el trabajo de cuarto ciclo sobre una alternativa de localización de la Villa Olímpica Barcelona, 92 en San Cugat del Vallés, que contó con la mejor calificación. Se trata de cumplimentar de forma concurrente: a) las diversas exigencias impuestas por el COI al recinto olímpico para su adecuada funcionalidad durante los Juegos; b) las determinaciones del Plan General Metropolitano de Barcelona vigente en este municipio vecino, asegurando una correcta imbricación con la trama existente, y c) las determinaciones del Plan Especial de mejora del casco urbano de la población con la protección del Monasterio y su conjunto histórico. Finalmente, se recogen las impresiones del viaje de estudios a Berlín efectuado por profesores y alumnos en el 750 aniversario de su fundación.

## ANTECEDENTES Y DESARROLLO

La primera edición del Curso de Estudios Territoriales y Urbanísticos organizado por la Escola d'Administració Pública de Catalunya (EAPC), una vez concluidos sus cuatro ciclos principales, llega cerca de su culminación al haber sido ya convocado («BOE» de 15 de noviembre de 1988) para los próximos meses de enero y febrero un Curso de Especialización en Gestión y Administración del Urbanismo. Quienes habiendo superado aquellos cuatro ciclos no quieran optar por las demás alternativas que se les brindan, van a ver facilitado así el paso definitivo a la titulación de Técnico Urbanista.

Como ya es sabido, este prestigioso Diploma tiene una valoración máxima en las pruebas de

## Town and Country Planning Studies in Catalonia

This set of three papers attempts a delineation of the findings of the Curso de Estudios Territoriales y Urbanísticos (Town and Country Planning and Management Course) given for the first time at the Escola d'Administració Pública (School of Local Administration) of the Catalanian Autonomous Community. An initial mention is made of the nature of the «Urban Technologist» diploma and the traditionally decisive role of the Instituto de Estudios de Administración Local (Institute of Local Administration Studies) in nurturing advances in this field is touched upon.

There then follows a detailed synthetic laying out of an optimum final project as to the siting of the 92 Olympic Village for Barcelona. The choice of San Cugat del Vallés for this purpose is held to answer three basic requirements: a) all the basic conditions laid down by the Olympic International Committee are covered; b) the project fits into the overall thinking of Metropolitan planning and tones into existing urban reality and; c) it falls in with the peculiar conditions imposed by being sited in a zone covered by a special historical conservation order on account of that place's marastry and its related outskirts.

The work finishes with a description of the impressions gathered from a week's study trip to Berlin, both teachers and students making this as part of the 750th anniversary celebrations of that city's founding.

acceso al funcionariado cualificado en la Administración española y goza de un dilatado reconocimiento internacional para el ejercicio de la profesión de Urbanista a través de la Asociación de Técnicos Urbanistas (AETU). No existe en España, por el momento, una enseñanza universitaria específica dedicada a la formación de profesionales para ejercer en el campo del Urbanismo y de la Ordenación del Territorio equivalente, por ejemplo, el Town and Country Planning de los países anglosajones, donde sí existe una tradición larga y ejemplar en este sentido. Se trata de un ámbito definido por su carácter interdisciplinar, donde se hace indispensable una preparación apoyada sobre materias muy diversas: medio ambiente, derecho, geografía, arquitectura, ingeniería, planificación física, economía, sociología... para conseguir la visión general suficientemente profunda que su compleja problemática requiere.

El Instituto de Estudios de Administración Local (IEAL) —y ahora el Instituto Nacional de

Josep Bernis, Margarida Ferrer, Antonio Terrisse y Jaume Vendrell son miembros de la Comisión Delegada de los Alumnos.

Administración Pública (INAP)- ha venido realizando este Curso en sucesivas convocatorias desde hace ya largo tiempo. Está dirigido a universitarios posgraduados con un título superior relacionado con las citadas especialidades. Los profesionales que disponen hoy en día de este Diploma en Cataluña se vieron obligados en su momento a trasladarse a Madrid, con los inconvenientes que ello comportaba, tanto para los propios interesados como para las instituciones o empresas donde habitualmente trabajaban, debido a su duración e intensidad.

Según una tendencia igualmente en vías de concreción en otras comunidades autónomas, en verano de 1985, el IEAL y la EAPC convocaron, tras la suscripción del oportuno convenio, esta primera edición del Curso, obteniéndose más de 150 solicitudes de las que se seleccionaron 40 -número máximo admisible de alumnos- para comenzar el ciclo inicial en octubre del mismo año. Los alumnos son arquitectos, ingenieros, abogados y economistas, procedentes de las instituciones más diversas de toda Catalunya: Generalitat, Diputaciones, Corporación Metropolitana de Barcelona, y Ayuntamientos (Barcelona, Sabadell, l'Hospitalet, Gavà, Tortosa, Berga, Sant Celoni, El Vendrell, Ripoll, Tona, Premià y Figueres, entre otros), municipios como puede verse, de características muy diversas y contrastadas. También hay profesionales del Patronato Municipal de la Vivienda de Barcelona, Cámaras de Comercio así como pertenecientes al ejercicio liberal. Incluye Secretarios de Ayuntamiento, Ingenieros y Arquitectos municipales, asesores económicos y jurídicos, etc.

Al mismo tiempo que las asignaturas teóricas de base, se han efectuado trabajos de tipo práctico y ejercicios de simulación profesional, individuales y en equipos pluridisciplinarios, con visitas de estudio entre las que destacan la efectuada a la ciudad de Lleida, al túnel del Cadí y el reconocimiento global efectuado del eje del río Llobregat, habiéndose efectuado también un viaje de estudios a Berlín de una semana de duración, acompañados

por parte del profesorado y del que damos noticia, por su especial interés, en otro artículo.

El primer ciclo estaba constituido por Historia de la ciudad y teoría del planeamiento, Análisis de la estructura y de los procesos urbanos, Dimensiones socio-económicas del Urbanismo así como por Marco institucional y jurídico del planeamiento. El segundo, por Régimen urbanístico del suelo y Derecho del planeamiento, Medio urbano, Medio físico, así como Transporte e Infraestructuras básicas. El tercero, por Aspectos legales de la gestión urbanística, Gestión económica del Urbanismo, Técnicas aplicadas al planeamiento, realizándose también, a nivel de anteproyecto, la preparación de ejercicios profesionales en equipos, centrados en diferentes alternativas de ubicación de la Villa Olímpica Barcelona '92. Cada uno de estos trabajos fue objeto de un desarrollo total a nivel de proyecto, durante el cuarto ciclo, con la completa consideración de sus aspectos más diversos, relativos al diseño, ingeniería y estudios económico-financieros y jurídicos.

Los profesores responsables de cada materia, aparte de su intervención directa, han propiciado la de más de sesenta especialistas en los distintos campos. A pesar del esfuerzo especial que se requiere de los alumnos, la estructura intermitente del Curso permite compatibilizar su aprovechamiento con las tareas habituales en los correspondientes puestos de trabajo.

Se prepara en estos momentos una nueva convocatoria, una vez concluido el Curso de especialización, dada la intención -motivada por el interés y expectativas suscitados- de dar al Curso una continuidad periódica. Hay que congratularse, pues, por poder disponer en Cataluña de un instrumento estable tan importante de formación de profesionales de alta cualificación en el campo, siempre tan problemático, del Urbanismo y la Ordenación del Territorio, en beneficio, principalmente, de la Administración Pública, animando a la EAPC a proseguir por el camino iniciado.

(Comisión Delegada de los Alumnos)



# EJERCICIO DE SIMULACION PROFESIONAL:

## Propuesta de ordenación de la Villa Olímpica en Sant Cugat del Vallés (Barcelona)

Silvia Elías Román, Enrique Fita Alegre, Joaquín Súñer Pellicer, Antonio Nogués Olive y Ramón Picamal Morató †

### INTRODUCCION

El presente ejercicio fue realizado dentro del tercero y cuarto ciclos del curso de Técnico Urbanista impartido por l'Escola d'Administració Pública de Catalunya (1985-1986).

En junio de 1986, durante la realización del tercer ciclo, la ciudad de Barcelona tenía solicitada la nominación como sede de los Juegos Olímpicos de 1992. En este contexto, el tercero y cuarto ciclos del curso se destinó, entre otros temas, a profundizar en las posibles ubicaciones de la Villa Olímpica.

La candidatura olímpica de Barcelona propuso la ubicación de la futura Villa Olímpica en el Poble Nov, barrio de la ciudad de Barcelona, de importante implantación industrial, necesitado de una operación de renovación urbana a gran escala.

En el «Estudio de Alternativas» a dicha localización, encargado por el Ayuntamiento de Barcelona, fueron seleccionadas las siguientes:

- Sant Cugat-Cerdanyola (Centro Direccional, según el Plan General Metropolitano, situado entre las poblaciones de Cerdanyola y de Sant Cugat del Vallés, y que pertenecen al Area Metropolitana de Barcelona).

- Sant Cugat (formado por tres sectores de suelo urbanizable, lindantes con el casco antiguo del municipio de Sant Cugat del Vallés, cuyo conjunto monumental más representativo está constituido por el monasterio benedictino de Sant Cugat -siglos XII-XVIII-, situado en el límite de dicho

casco antiguo y construido sobre el emplazamiento de una antigua fortaleza romana, el Octaviani Augusti Castrum, en la que sufrió martirio, en el año 304, el referido santo).

- Colonia Güell (antigua colonia industrial, entre los núcleos urbanos de Santa Coloma de Cervelló y Sant Boi de Llobregat, municipios situados al suroeste de Barcelona y que forman parte de su Area Metropolitana).

### 1. Información urbanística

#### 1.1 *Ambito territorial*

La propuesta escogida para la ubicación de la Villa Olímpica es la segunda y está situada en la comarca del Vallés, término municipal de Sant Cugat. Al norte del casco urbano lindando con la línea ferroviaria de mercancías de Montgat-Papiol y entre la carretera a Rubí y el término municipal de Cerdanyola.

El ámbito está integrado por los sectores de «Can Vernet» (suelo urbanizable programado), «Coll Favà» (S.U.P.) y «Torrent dels Furrasons» (S.U.N.P.).

Se propone la presente localización como alternativa de la Villa Olímpica por reunir las siguientes condiciones:

- Ofrece un elevado número de itinerarios alternativos de los recorridos con los escenarios de los JJOO situados en el núcleo de Barcelona.

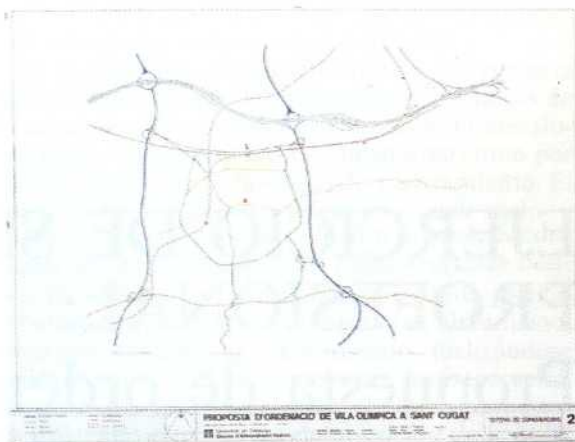
Silvia Elías Román, Enrique Fita Alegre y Joaquín Súñer Pellicer son Arquitectos, Antonio Nogués Olive y Ramón Picamal Morató son Abogado y Economista, respectivamente.

Es un deber ineludible dar cuenta de la dolorosa pérdida de

nuestro compañero y entrañable amigo Ramón Picamal, fallecido en accidente de tráfico el mes de julio pasado. Sirva el esfuerzo realizado por sus compañeros en estos trabajos como homenaje en su memoria. Descanse en paz.



*Emplazamiento. Ambito comarcal*



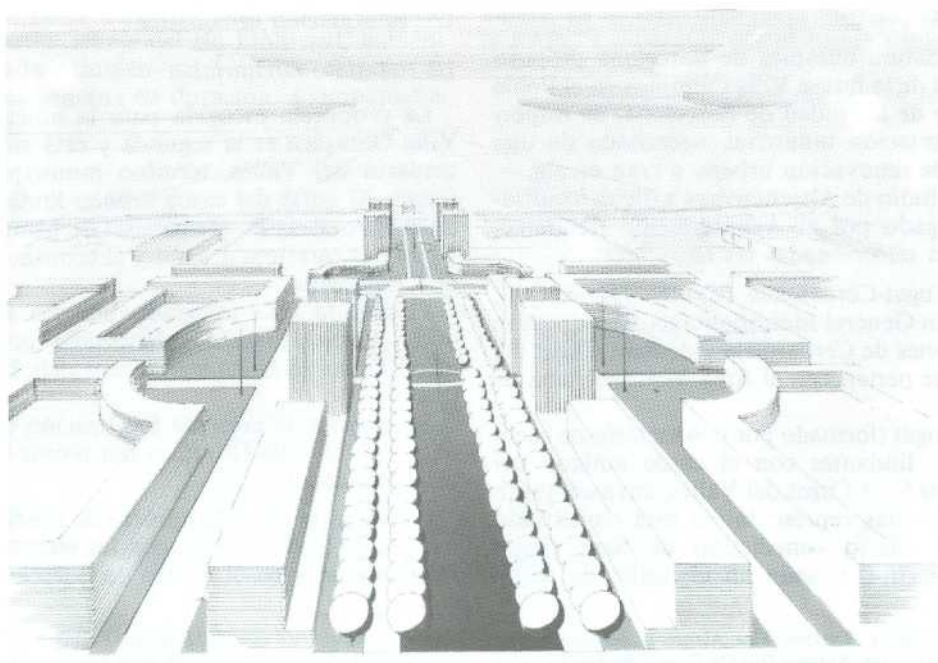
*Sistema de comunicaciones*



*Ordenación general Villa Olímpica*



*Ordenación general. Estado final*



*Perspectiva*



Esta variable aparece como uno de los requisitos de seguridad necesaria para el transporte de los atletas durante los juegos.

- Tiene un aceptable nivel de transporte público (Ferrocarils de Catalunya) que permite una adecuada comunicación del futuro barrio con Barcelona.

- Se adapta perfectamente al programa olímpico tanto en superficie como en edificabilidad (metros cuadrados techo edificable).

- La actuación completa la trama urbana del casco de Sant Cugat rellenando un vacío existente e integrándose (el futuro barrio) perfectamente con él.

- Posee una excelente calidad ambiental.

- Participa de las características del mercado inmobiliario dirigido a una demanda solvente que permite una buena correlación tipológica entre el uso de Villa Olímpica y el futuro barrio residencial.

- Está situada en una de las subáreas de planeamiento con más dinámica en el mercado de la vivienda, tanto en la situación actual como en las tendencias detectadas.

- Se espera un fuerte déficit de vivienda en esta zona para el año 1990, por lo que será necesaria la intervención de la administración.

- Tiene una buena localización como futuro barrio residencial, fácil accesibilidad a los puestos de trabajo industriales tanto metropolitanos como del exterior del área, así como la proximidad a los núcleos terciarios del Centre Direccional de Sant Cugat-Cerdanyola.

- La zona presenta un buen nivel de dotaciones escolares, universitarias, deportivas y asistenciales, que permitirá su futura utilización como barrio.

## 1.2 Estado actual. Topografía y propiedad

La zona considerada como alternativa de la Villa Olímpica tiene actualmente la característica de suelo agrícola (cultivos) con algunas edificaciones dispersas de tipo residencial o industrial situadas perimetralmente al ámbito, además de algunos cubiertos y cerramientos autoconstruidos situados en el centro del sector.

Es una zona topográficamente poco accidentada con algún desnivel en la zona perimetral.

Está limitada al este y al oeste por dos torrentes (Torrente de Can Cornalera y Torrente de Furresons). El primero es el que lo separa del casco urbano de Sant Cugat.

El estado de la propiedad es muy fragmentado, las parcelas son muy irregulares en la forma y su extensión es muy diversa.

## 1.3 Planeamiento vigente

Los terrenos afectados para el emplazamiento seleccionado comprenden según la Revisión del Programa de Actuación del Plan General Metropolitano, tres sectores de suelo urbanizable; dos de ellos programados (SCu 20 «Can Vernet» y SCu 21 «Coll Favà»), y un tercero de urbanizable no programado (SCu 22 «Torrent Furresona»).

Según dicho Plan General Metropolitano, las zonas edificables están calificadas de «Zona de desarrollo urbano intensidad 2», de moderada intensidad de edificación con predominio de edificios aislados con espacios ajardinados anexos que propician adecuados niveles de reposo y protección de los valores paisajísticos y ambientales.

Las normas del Plan prevén dos tipos de ordenación: el tipo I, para los sectores colindantes al casco urbano (intensidad 1), con edificios rodeados de vegetación predominando los usos residenciales (coinciden con las propiedades de gran y mediana extensión), y el tipo II, en los sectores colindantes o próximos a áreas de vivienda unifamiliar con predominio de parcelas de superficie no inferior a 800 metros cuadrados.

Los índices de edificabilidad y densidad de viviendas son:

Tipo I. Índice bruto:  $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .

Tipo II. Índice bruto:  $0,68 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .

## 2. Ordenación

### 2.1 Premisas

La propuesta de ordenación parte de las siguientes premisas:

- La necesidad de construir una Villa Olímpica, para alojamiento de los atletas durante la celebración de los Juegos Olímpicos, que cumpla los estándares y requerimientos establecidos para la Oficina Olímpica.

- El deseo de que la inversión tenga una utilidad temporal que vaya mucho más allá del periodo correspondiente a la celebración de los Juegos Olímpicos. Por ello se propone la reconversión de las construcciones destinadas a Villa Olímpica en edificios de uso residencial, con los estándares de equipamientos y dotaciones propios de un barrio de tal índole.

- Al mismo tiempo se pretende que esta actuación sirva para ayudar al desarrollo urbanístico armónico de la zona, así como para disminuir parte de los déficit de vivienda previstos para el año 1990.

### 2.2. Condicionantes

El resultado final de la ordenación viene condicionado por los aspectos que, a continuación, se relacionan:

- Mantener en lo básico las determinaciones del Plan General Metropolitano en cuanto a estándares y estructura general del territorio, introduciendo solamente las modificaciones estrictamente necesarias para la realización del proyecto (por ejemplo: la rectificación del vial transversal o cinturón de Sant Cugat).

- Como es lógico, se ha procurado no introducir modificaciones sustanciales en el Plan Especial de Protección y Mejora del Casco Urbano de Sant Cugat, que fue aprobado definitivamente en 1985.

### 2.3 Propuesta de ordenación

— La idea generadora de la presente propuesta la constituye la configuración de un nuevo barrio en Sant Cugat, íntimamente relacionado con el núcleo urbano, manteniendo en lo posible las características propias de una ciudad de tipo medio. Para ello se planifican manzanas en el sentido más tradicional de la expresión; se crea una rambla aprovechando un torrente actualmente existente y se definen unas secciones de calles en las que la relación entre las medidas verticales y las horizontales son las propias de los cascos «de ensanche» conocidos.

— En el proyecto se valora la importancia del monasterio de Sant Cugat como símbolo y como monumento histórico-artístico. En concordancia con ello se potencia la visión del monasterio mediante una gran vía-parque que, adaptada a la topografía del terreno, se constituye en el eje principal de la ordenación.

Con todo ello se logra una relativa concentración de la edificación; la creación de pequeños espacios de relación urbana, distribuidos por el barrio, y una gran zona de equipamientos y espacios libres que se estructuran en una malla ortogonal sobre los dos grandes ejes compositivos: la vía-parque y el eje transversal.

La adecuada relación entre el casco antiguo y el barrio nuevo de la Villa Olímpica se resuelve mediante la inserción de una rambla que actúa como elemento de conexión entre los dos diferentes tipos de trama urbana.

Mediante dicha operación de cosido, el monasterio (que actualmente se encuentra en la periferia del casco antiguo) se erige en centro geométrico y representativo de la ciudad.

La propuesta de ordenación ha tenido que prever algunos aspectos infraestructurales exteriores al ámbito estricto de la actuación, siendo de destacar, por su importancia, la finalización de los túneles Central y de Vallvidrera, así como otras obras previstas en el Plan de Vías Metropolitanas de la Corporació Metropolitana de Barcelona.

Finalmente, se propone mejorar los accesos a la zona mediante el transporte público. Cabe destacar, en este aspecto, la construcción de un nuevo ramal de los ferrocarriles de la Generalitat en la línea Sabadell-Terrassa, que tendrá estaciones en la Villa Olímpica, en el Centro Direccional Sant Cugat-Cerdanyola y en la Universidad Autónoma de Bellaterra, potenciando así el carácter metropolitano de la línea.

Todo ello queda condensado en un proyecto que comprende dos fases: Una que engloba la ordenación y funcionamiento de la Villa Olímpica durante la celebración de los Juegos, y otra que posibilita la transformación de las estructuras de la Villa Olímpica, de uso residencial, en un nuevo barrio residencial del municipio de Sant Cugat del Vallés.

En definitiva, con la ordenación propuesta se resuelven las dos necesidades básicas legitimadoras de la actuación: la construcción y utilización de la Villa Olímpica durante los Juegos, y la conver-

sión de la misma, una vez finalizados aquéllos, en un futuro barrio residencial, urbanísticamente coherente (no residual).

La explicación de la propuesta queda reflejada cumplidamente en los planos de Ordenación.

## 3. Estudio económico-financiero

### 3.1 Justificación

La propuesta elegida de Sant Cugat del Vallés y el proyecto a realizar potenciarán el mercado inmobiliario creando un atractivo de inversión que consolidará un sector residencial nuevo y moderno.

### 3.2 Objetivo de la empresa gestora

La de intervenir en el ámbito de la Villa Olímpica procurando suelo completamente urbanizado para reconvertirla, inmediatamente después de los Juegos, en un barrio nuevo de Sant Cugat.

### 3.3 Configuración del ente o empresa gestora

La empresa o ente gestor tomará la forma de Sociedad Mercantil Anónima y por acciones.

Debido al interés público y general su finalidad es la de conseguir una buena inversión social y económica; por lo que deberá autofinanciarse.

### 3.4 Proceso económico

Todo el Programa o Plan de etapas representa un proceso diferido en el tiempo que condiciona el aspecto financiero siendo necesaria una correcta planificación y periodificación de las actividades reales, económicas y financieras.

En cuanto al estudio de los costes hemos considerado que el coste total (Ct) ha de ser la suma del coste de expropiación o de adquisición del suelo (Cex), del coste de urbanización (Cu), del coste de los equipamientos (Ceq), del coste de la gerencia (Cg), es decir:

$$C_t = C_{ex} + C_u + C_{eq} + C_g$$

En cuanto al estudio de los ingresos, la venta de los solares (Ivs) disponibles deberán cubrir los costes de adquisición, de urbanización y los de gerencia dado que los equipamientos serán subvencionados. Así:

$$I_{vs} + \text{Subv} = C_t$$

con la condición que  $C_{eq} = \text{Subv}$

En caso de endeudamiento los créditos otorgados serían a corto plazo (con carencia de medio año) y a medio plazo (con carencia de un año).

### 3.5 Viabilidad del proyecto

De las cifras obtenidas de la cuenta provisional de explotación, así como del estado de origen y aplicación de fondos y del balance provisional, podemos considerar su viabilidad porque a) la



T.I.R. obtenida es superior a la que hemos utilizado en nuestros supuestos; b) el V.A.N. de los flujos (cash-flow) es un valor positivo (superior a cero); c) los precios unitarios del suelo son, relativamente, bajos con respecto a los del mercado inmobiliario; d) el proyecto cumple, con creces, las necesidades de la Villa Olímpica.

### ANEXOS

#### COMPARACION PROYECTO DE PLANEAMIENTO Y NECESIDADES DE LA VILLA OLÍMPICA

	Proyecto	Villa Olímpica
Superficie total (ha) .....	68,82	35
Viales (ha) .....	19,73	
Aparcamientos (ha) .....	55,42	5,2
Espacios libres y ajardinados (ha) ..	21	
Equipamientos (ha) .....	8,25	2,37
Techo (m <sup>2</sup> ) .....	285.896	254.000

#### COSTES TOTALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Obras	Pesetas
Movimiento de tierras .....	161.899.000
Pavimentación calzadas .....	179.218.800
Pavimentación aceras .....	234.480.000
Jardinería calles .....	5.132.000
Espacios ajardinados .....	14.994.000
Espacios libres y aparcamiento .....	59.488.000
Obras de urbanización posteriores a los JJOO .....	102.422.000
Red de alcantarillado y drenajes pluviales .....	193.000.000
Red de agua potable .....	71.400.000
Red de electricidad y alumbrado ....	251.110.000
Telefonía y obra civil gas .....	39.000.000
<i>Total</i> .....	1.312.144.800

Estos costes equivalen a una repercusión de 4.589 Ptas/m<sup>2</sup> construido.

#### COSTES DE ELEMENTOS SINGULARES

	Pesetas
Obras de urbanización para los Juegos Olímpicos (accesos provisionales, vallado, control, etc.):	
- Valla 3.000 ml × 8.000 Pts/ml .....	24.000.000
- Acondicionamiento aparcamiento 45.216 m. <sup>2</sup> × 1.500 Pts/m. <sup>2</sup> .....	67.824.000
- Edificio central, entradas, etc. ....	40.000.000
	131.824.000
Equipamientos:	
- Estadio .....	400.000.000
- Polideportivo cubierto .....	150.000.000
- Piscinas descubiertas .....	60.000.000
- Piscinas polideportivas .....	20.000.000
	761.824.000

# BERLIN, MAS QUE UNA CIUDAD

## Un fenómeno urbano para el estudio

Josep Bernis, Margarida Ferrer, Antonio Terrise y Jaume Vendrell

*«Berlín no es una ciudad. En absoluto. Simplemente facilita el espacio donde concurren gran número de personas. Entre ellas muchos hombres de elevado intelecto, para quienes el lugar en sí es lo de menos. Ellos constituyen el Berlín intelectual. El extraño queda perplejo ante la uniforme extensión de edificios con largas y ampulosas calles. El trazado rectilíneo de éstas, en realidad, responde a la voluntad de gente singular. Es su fiel reflejo. No hay, por el contrario, mensaje alguno para quienes piensan y razonan de forma convencional. Ciertamente, se necesitan grandes dosis de poesía para poder ver en Berlín algo más que inertes construcciones y berlineses. Contiene escasas antigüedades. De hecho es muy nueva. Sin embargo, lo novedoso es ya en ella añejo, incluso agostado y decadente. Porque ha sido conformado, en buena medida, por la mente de gente singular, no por la de gente corriente.»*

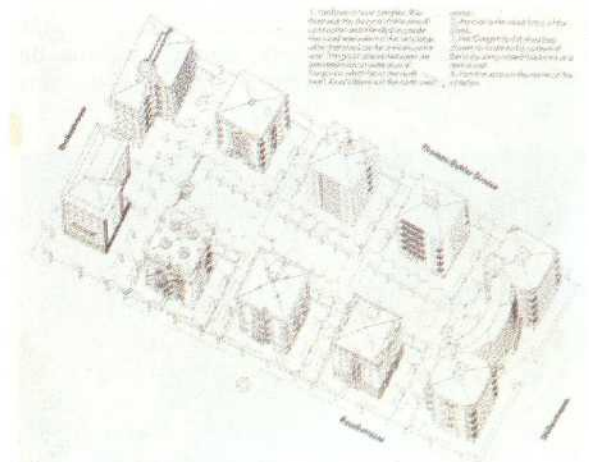
(Heinrich Heine, 1828)

EL I Curso de Estudios Territoriales y Urbanísticos que acaba de concluir en la Escola d'Administració Pública de Catalunya escogió Berlín para realizar su viaje de estudios. Un grupo de cuarenta y tres personas, entre profesores, alumnos y acompañantes, visitaron esta ciudad durante una semana. La preparación técnica corría a cargo de los profesores Manuel Torres Capell e Ignacio Veciana Gramunt, debiéndose mencionar

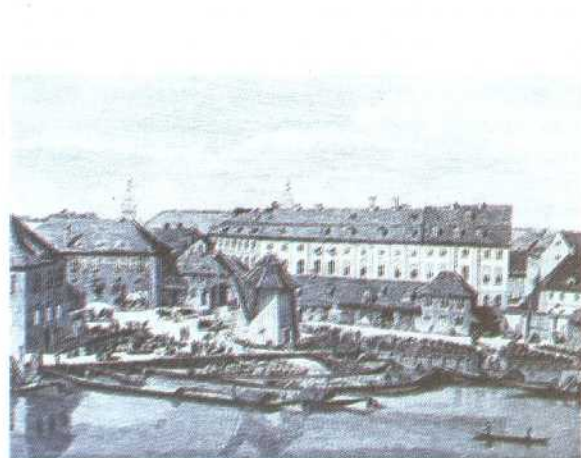
que la organización contó con el apoyo económico de la Conselleria de Política Territorial y Obres Publiques, la Corporación Metropolitana de Barcelona y el Delegado del Gobierno de la República Federal de Alemania en Berlín, aparte del de la propia Escola d'Administració Pública, así como con la colaboración «logística» del Consulado de la RFA en Barcelona y del Patronat Català Pro-Europa.

Resultaba indiscutible la oportunidad de la propuesta al coincidir prácticamente con dos celebraciones muy significativas: en 1986, la del XXV aniversario del levantamiento, en 1961, del por tantos motivos ya mítico «muro», y en 1987, la del DCCL aniversario de la fundación de la ciudad, que ha supuesto la programación oficial de un amplio abanico de acontecimientos de cariz eminentemente cultural y urbanístico, entre los que sobresale la «Internationale Bauausstellung Berlin» (IBA) o Exposición Internacional de la Construcción.

En todo caso, son muchas y rotundas las razones que hacen de Berlín un lugar especialmente estimulante para cualquier turista exigente. Sin embargo, diríamos que su atractivo se multiplica para quien, como es el caso, esté particularmente preocupado por la «ciencia de la ciudad», es decir,

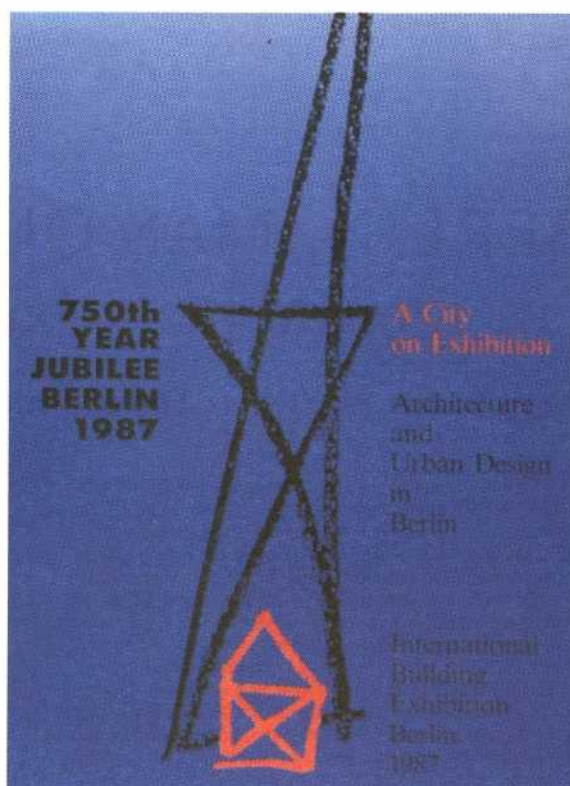


Posición territorial en relación a la red norte-europea de canales



Muelle de carga (1790)





para quien se interese por el estudio de las transformaciones de la ciudad, desde los ángulos histórico, cultural, socio-económico y físico, en forma integrada.

El Berlín actual –Oeste y Este, respectivamente– tiene una superficie de 480 y 403 kilómetros cuadrados y una población de 1,9 y 1,2 millones de habitantes. Su posición territorial –en medio de una red de ríos y canales entre los importantes cursos norte-europeos Elba y Oder– resulta estratégicamente muy favorable al comercio, primera actividad básica que le permitió empezar a despuntar en el siglo XIII en el concierto continental. Esto comportó el asentamiento en la ciudad de gentes de muy diversa procedencia –judíos sobre todo–, circunstancia que se vio incrementada a partir de la promulgación del Decreto de Potsdam en 1685, con la afluencia de los hugonotes expulsados de Francia. Las influencias de las costumbres y la cultura francesas son aun ahora todavía notorias, mucho más que en ninguna otra ciudad alemana. Sede, primero, de los condes de Brandenburgo y capital de Prusia, y más adelante del imperio Bismarkiano, una vez conseguida la unificación alemana, se ha ido debatiendo hasta los dramáticos momentos históricos recientes, entre la impronta de un militarismo espartano, que se ha hecho proverbial, y un profundo refinamiento cultural, entre el burocratismo más agobiante y un espíritu emprendedor, vitalista y cosmopolita.

El sedimento urbano de todo ello se nos aparece hoy como algo artificial, en ciertos aspectos nos atreveríamos a decir exageradamente artificial. ¿No es éste, sin embargo, un atributo esencial de toda ciudad? Aun así, hemos de convenir en que los condicionantes extremos que en ella concurren,

nos permiten hablar de Berlín como de una ciudad-laboratorio que, más allá de su notable dinámica –cualitativamente comparable con la de otras grandes capitales–, reclama, sin el más mínimo rubor, ser estudiada, analizada, con una casi vehemente voluntad de expresarse constantemente en cada uno de sus pliegues, incluso los más recónditos. Una ciudad con vocación permanente de polémica, provocativa, que se quiere testimonio de vigor intelectual, de un espíritu nacional tan arrebatador como contradictorio y de algo ciertamente sobrepuesto, pero con una influencia de primer orden, cual es la asunción de toda una síntesis: ser el escaparate del mundo occidental delante del Este.

Sin extendernos demasiado, no haremos más que enumerar sucintamente algunos puntos de referencia que vienen a centrar los alicientes más



*Palacio de Charlottenburg*





- |                                       |                             |
|---------------------------------------|-----------------------------|
| 1. Neue Wache                         | 8. Schauspielhaus           |
| 2. Sockel der Feldherrenmonu-<br>male | 9. Grabmal Ancillon         |
| 3. Schlüterische                      | 10. Grabmal Hermsdorf       |
| 4. Altes Museum                       | 11. Schinkels Grab          |
| 5. Gränschule                         | 12. Elisabeth-Kirche        |
| 6. Schinkel-Kläuse                    | 13. Grabmal von Scharnhorst |
| 7. Friedrich-Werdersche<br>Kirche     | 14. Grabmal von Witzleben   |

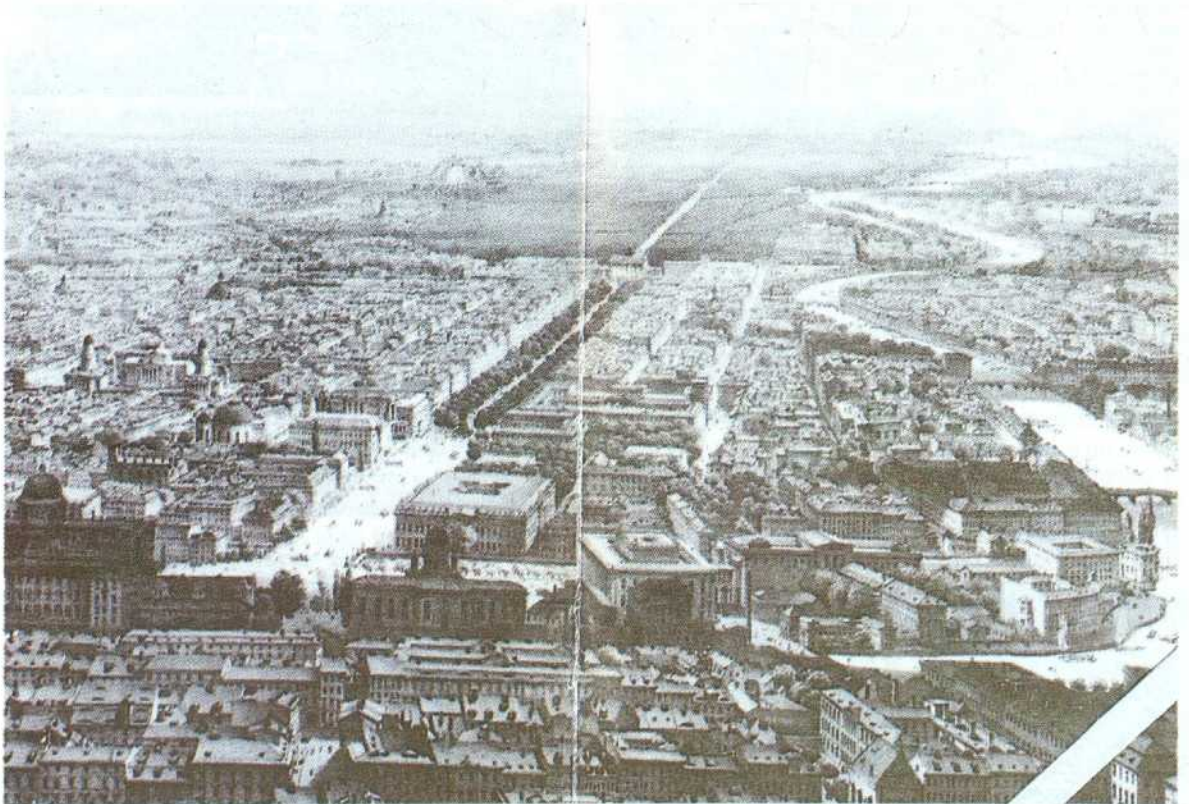


Altes Museum. K. F. Schinkel



Neue Wache. K. F. Schinkel

La obra de K. F. Schinkel en el centro histórico



Grabado panorámico de la ciudad del XIX aproximadamente desde la vertical de la Alexanderplatz en el Este. Nótese el curso del río Spree y el eje vertebrador de la Unter den Linden abriéndose en el Tiergarten a partir de la Puerta de Brandenburgo



notables de una visita a Berlín desde el punto de vista urbanístico y territorial:

1. *La ciudad y los edificios históricos. Los elementos urbanos representativos.* En este apartado, tres referencias básicas:

a) La pujanza política de la casa de Hohenzollern como electores de Brandenburgo, con los palacios de Charlottenburg y Sanssouci –en Potsdam este último–, como elementos más significativos.

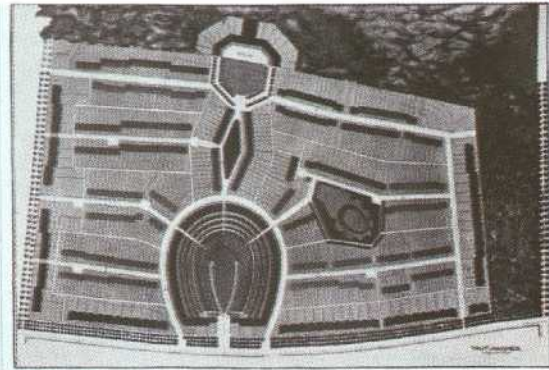
b) El eje viario fundamental Unter den Linden/17 de junio, con la Puerta de Brandenburgo como hito simbólico.

c) La obra neoclásica del arquitecto y escultor Karl-Friedrich Schinkel (1781-1841), que caracteriza el centro de la ciudad del ochocientos.

2. *El fenómeno de la reconstrucción masiva de la ciudad por dos veces en el presente siglo, como consecuencia de los conflictos bélicos mundiales.*

Los años 20 empiezan con la incorporación de los municipios próximos a la capital de la entonces República de Weimar. Este hecho y la recuperación industrial de postguerra, hacen que la ciudad alcance los cuatro millones de habitantes, convirtiéndose en la segunda de Europa después de Londres. Por oposición al crecimiento altamente especulativo de la primera industrialización del XIX que dio lugar a suburbios extremadamente densificados, insalubres y sin las dotaciones urbanísticas mínimas (Mietkaserne), se asiste a una expansión mucho más equilibrada de la urbanización, mediante iniciativa pública y construcción cooperativa, de la mano de arquitectos modernistas, expresionistas y racionalistas (Walter Gropius, Mies van der Rohe, Bruno y Max Taut, Martin Wagner, Hans Poelzig, Erich Mendelsohn y muchos otros) con un sólido soporte intelectual. Son las «Siedlungen» del Gross Berlin (Britz, Reinickendorf, Siemensstadt...).

Después del intervalo totalitario protagonizado por los proyectos colosalistas del arquitecto Albert Speer y de la destrucción de la ciudad central por los bombardeos aliados, todo empieza de nuevo con el establecimiento del complejo estatuto político otorgado a la ciudad: administración cuatripartita (Francia, Inglaterra, USA, URSS). El territorio no pertenece a la RFA, a la que la ciudad, excepto el sector ruso, se considera integrada en el orden jurídico, económico y social. La URSS no ha aceptado nunca esto, aunque, por contra, ha dejado que el Berlín Oriental sea a todos los efectos la capital político-administrativa de la República Democrática Alemana (RDA).



*Siedlung Britz (Bruno Taut y Martin Wagner). Ejemplo de ordenación y urbanización del periodo de la República de Weimar (1918-1933)*



*Siedlung Britz. Panorámica aérea*



*Siedlung Britz. Vista de la edificación perimetral desde el interior de la «herradura» central*



*Teatro-cine. Erich Mendelsohn (1929)*



*Märisches Viertel*



Un amplio concurso internacional fue promovido en 1953, con la participación de urbanistas de élite (Alvar Aalto, Oskar Niemeyer, Le Corbusier...) y el objetivo de renovar algunas áreas prácticamente derruidas (Hansaviertel y otras). Posteriormente llega, con la euforia económica, la construcción en gran escala de ciudades satélite (Gropiusstadt, Märkisches Viertel...).

3. *El «muro» como infraestructura singular. Efectos de su construcción sobre la realidad urbana.* La madrugada del 13 de agosto de 1961, la población se levantó en una ciudad repentinamente partida en dos. Se trataba de impedir físicamente el éxodo creciente de ciudadanos que abandonaban el sector Este para fijar su residencia en los otros sectores o, simplemente, se desplazaban diariamente allí para trabajar. La incipiente barrera de elementos prefabricados de hormigón y alambre de espino que fue levantada en una noche por 52.000 soldados y obreros, fue transformándose en los meses siguientes, en la inexpugnable y compleja fortificación que hoy existe: muro de hormigón de 3,5 metros de altura, amplia franja «no man's land» (unos 50 metros), alumbrado nocturno, fosos, tendidos de alambrada, torres de vigilancia, calzada de servicio, contramuro, controles de franqueo... Su trazado (unos 40 kilómetros en zona estrictamente urbana), supone el aislamiento de los sectores occidentales, justo por en medio del centro histórico y de actividad tradicional.

Las consecuencias acaecidas a partir de aquel momento, invitan, una vez más, a un ejercicio

insólito de dinámica urbana. La red de metro subterránea (U-bahn) atraviesa el sector oriental sin detenerse en sus estaciones (sólo lo hace en una, Friedrichstrasse, que sirve de original aduana vertical), mientras que el de superficie (S-bahn) queda prácticamente inutilizado para el sector occidental, al haber bajado en picado su rendimiento con la inesperada frontera. Reinickendorf y Pankow, Kreuzberg y Friederichsheim, ya no son distritos vecinos de una única realidad urbana: amplias calles que acaban en «cul de sac», parques y otras dotaciones segregados de forma caprichosa, de la población residente, en definitiva, desdoblamiento de la centralidad –al Este hacia Alexanderplatz y al Oeste a lo largo de la Kurfürstendamm, sin que se llegue a configurar un punto central suficientemente definido– y el declive y marginalización progresivos de los tejidos urbanos rotos en las franjas adyacentes, sometidas a una rápida degradación por la falta de actividad y la aparición de las funciones militares.

4. *El contraste entre dos formas de entender y de aplicar el urbanismo.* Se pone de manifiesto este contraste en las dos opciones escogidas para la reconstrucción de las áreas más castigadas por los bombardeos, en la concepción del «rediseño» urbano y en el simbolismo de los espacios monumentales, todo esto enmarcado en los condicionantes esenciales de las alternativas socio-económicas respectivamente subyacentes. El diseño global, en busca de un equilibrio en grandes ámbitos, de la Alexanderplatz o la Karl Marx Allee, no sería posible encontrarlo en centros



*El «muro» en el control «Checkpoint Charlie».*



*Alexanderplatz, al acabar la segunda guerra mundial*



*El impacto del «muro» en la Sebastian Strasse*



*Alexanderplatz, hoy, centro del Berlín Oriental*



sometidos a la presión del mercado del suelo. La libre concurrencia, en cambio, hace provisión de una compleja mezcla de múltiples actividades y tipologías comportando la vitalidad y la variación estética de Kurfürstendamm o la Hauptstrasse, sin que la voluntad del municipio de afirmación de un patrimonio cultural colectivo de alto nivel, deje de haber dado lugar a equipamientos de una gran funcionalidad y representatividad simbólica (Filarmonía, Galería Nacional, Biblioteca Nacional, Academia de las Artes, Universidad Técnica,



La Plaza de la Academia (Este), al acabar la segunda guerra

Salón de Congresos...) en el Tiergarten, en actuaciones donde la localización de los elementos se integra majestuosamente en el medio urbano y en el entorno natural.

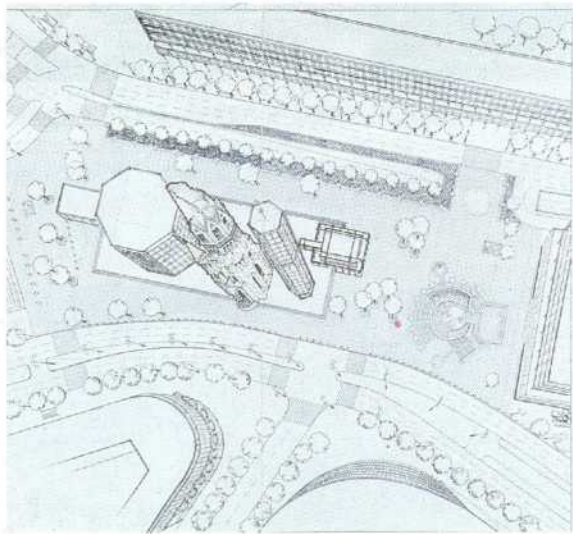
5. *El planeamiento general. Las infraestructuras y los sistemas básicos.* La existencia de unos límites espaciales rígidos e insuperables, así como la ausencia de un «hinterland», configuran al Berlín Occidental, a diferencia del Oriental que se



La Plaza de la Academia (Este), reconstruida. Schauspielhaus y el «domo» francés



Programa, ya prácticamente realizado, para la consolidación de una nueva centralidad en el sector Occidental



Urbanización de la Kurfürstendamm y de Breitscheiplatz



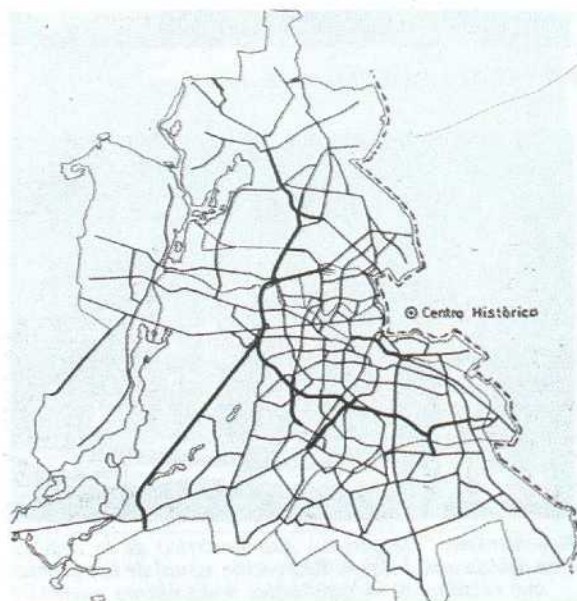
abre al Este, como una auténtica isla, literalmente, sólo con comunicaciones terrestres por carretera, ferrocarril y canal, totalmente controladas, con la RFA (a 160 kilómetros en el punto menos distante).

Partiendo del apriorismo que supone este aislamiento consubstancial, nos encontramos, pues, con una ciudad-territorio condenada a crecer y transformarse sobre sí misma, para lo cual —dicho sea de paso— no deja de ser una notable ventaja el «reciclaje» brutalmente forzado a que se ha visto sometido su patrimonio construido.

Estamos hablando, téngase en cuenta, de un territorio que con una superficie prácticamente equivalente a la del ámbito de la Corporación Metropolitana de Barcelona, por establecer una comparación, tiene una densidad un tercio inferior. Aun y contando con distritos fuertemente densificados al Sudeste, como el de Tempelhof, se encuentran en Berlín Occidental elementos naturales de gran importancia, sobre todo al Oeste del perímetro: masas boscosas como las de Grönwald y Spandau Forst, intercaladas con los lagos del Wansee (con una gran playa artificial y diversos puertos deportivos), en el encuentro de los ríos

Spree y Havel. En posiciones muy centrales se hallan el Tiergarten y otros parques urbanos importantes. Cada uno de los cuatro sectores cuenta con su propio aeropuerto, los cuales se han ido especializando en el tipo de servicio que prestan. El «metro» subterráneo U-bahn es el elemento básico del transporte público de pasajeros, con un alto estándar de servicio, completado eficazmente por el autobús. La red viaria sufre igualmente la descompensación funcional por el efecto del «muro» y a pesar de disponer de algunas vías rápidas y de un moderno sistema centralizado de control de tráfico, son normales las congestiones en hora punta. La red de canales tiene, igualmente, una gran importancia, tanto para el transporte de mercancías como para el turismo. La industria se encuentra en distritos periféricos, aunque no exageradamente concentrada.

Existe un Plan de Aprovechamiento del Suelo (Flächennutzungsplan). La versión vigente desde 1985 es un plan de zonas a escala 1:10.000 —desarrollado mediante diversas ordenanzas—, cuya implementación corre a cargo, sobre todo, de dos departamentos del gobierno de la ciudad (Senado): 1) Desarrollo de la Ciudad y Medio Ambiente, y 2) Edificación y Obras Públicas.



*Berlín Occidental como ciudad «excéntrica»*



*El lago de Tegel y los bosques de Spandau*





*Tratamiento de fachadas y medianeras en edificios rehabilitados. Distrito de Kreuzberg*



*Rauchstrasse. (Tiergarten.) Uno de los edificios del conjunto, debido a Aldo Rossi*



*Rauchstrasse. (Tiergarten.) Axonométrico de la ordenación debida a Rob Krier. Recreación visual de las «villas» que existían en la zona antes de la última guerra*

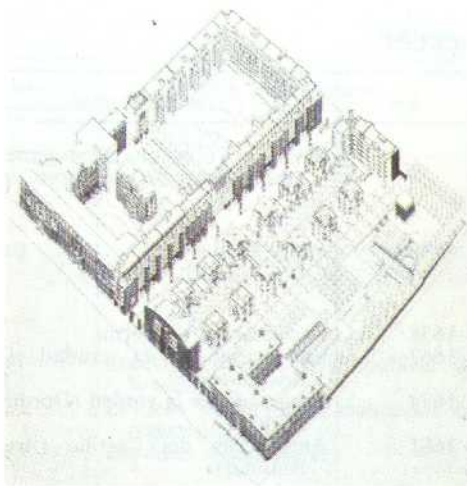
6. Las operaciones de renovación y de rehabilitación en curso con motivo del 750 aniversario de la fundación de la ciudad. Siguiendo un modelo similar al de las principales iniciativas de las dos posguerras, en 1979, el gobierno de la ciudad decidió emprender la recuperación de las zonas más degradadas urbanísticamente y, con el horizonte de 1987, se definió lo que tenía que convertirse en la Exposición Internacional de la Construcción (IBA), constituyéndose una sociedad municipal para su promoción. La ordenación de los polígonos delimitados y los proyectos de viviendas, equipamiento y urbanización se sometieron a concurso internacional. Una vez hecha la adjudicación, hay que encontrar un promotor

propriadamente dicho que esté dispuesto a financiar y a realizar las obras.

Este procedimiento no siempre ha funcionado, habiendo estado sometido por otro lado a ciertas críticas. No obstante, el resultado lo constituye una amplia gama de realizaciones que, en conjunto, suponen una muestra atractiva y elocuente de las tendencias arquitectónicas más recientes, contribuyendo a mantener la imagen vanguardista de la ciudad y cumpliendo, por otro lado, el objetivo de renovación propuesto, aunque analizando caso por caso hay lugar, sin duda, para la polémica.

También debe decirse, que en el curso de los últimos años, los planteamientos originales sobre estas cuestiones, han ido cambiando. sobre todo en





*Proyecto Victoria (Friedrichstadt). Axonométrico. La ordenación, debida a Killhoff/Ovaska, se apoya en un noble edificio, actual sede de IBA y que da su nombre al conjunto*



*Proyecto Victoria (Friedrichstadt). Aspecto de la urbanización de la calle central*



*Proyecto Victoria (Friedrichstadt). Vista del bloque lineal de cierre proyectado asimismo por Kollhoff/Ovaska, desde la Lindenstrasse*

el sentido de dar un mayor peso dentro del IBA a las operaciones de rehabilitación. En el barrio de Kreuzberg, el sector que más se ha degradado por el efecto del «muro», buena parte del techo a demoler en base a los primeros proyectos, ha sido reivindicado por la población de carácter marginal e inmigrante-, habiéndose forzado la búsqueda de fórmulas de organización y de financiación públicas, para facilitar las complejas operaciones de rehabilitación y reequipamiento de un parque construido muy antiguo y degradado. Es por esto que ahora se habla del «IBA Nuevo» y del «IBA Viejo» y que, de hecho, es este último el que está teniendo más resonancia y proyección externa por la espectacularidad y el atrevimiento de algunas de sus realizaciones –tratamiento pictórico de fachadas y medianeras–, por las dificultades organizativas –traslado temporal de ocupantes– y por la participación, siempre problemática, de los afectados. Recientemente se ha creado una nueva empresa municipal (STERN), independiente de la que sigue ocupándose de los temas de renovación.

### DATOS BASICOS SOBRE EL DESARROLLO URBANO DE BERLIN (OESTE) 1982

1. Población	2. Vivienda	3. Ocupación del territorio
Población total ..... 1.970.000 Población extranjera ..... 248.000 Activos laborales ..... 883.500 Número de viviendas ocupadas ..... 1.105.000 Ocupación: Una persona ..... 578.000 Dos personas ..... 308.000 Tres o más personas. 219.000 Promedio ..... 1,8 per./viv.	Número: 1943 ..... 979.000 1950 ..... 645.000 1961 ..... 843.000 1968 ..... 962.000 1982 ..... 1.117.000 Antigüedad: Antes de 1900 ..... 165.700-15% 1901-1918 ..... 241.000-21% 1919-1948 ..... 174.500-16% 1949-1982 ..... 535.500-48% Unifamiliares ..... 9% Unidades rehabilitadas: 1973-1977 ..... 67.000 1977-1980 ..... 122.000 Techo habitable por habitante ..... 37 m <sup>2</sup>	Edificación ..... 19.480 Ha. = 40,6% Viario, metro y ferrocarril ..... 7.910 Ha. = 16,5% Espacios libres ..... 5.090 Ha. = 10,6% Suelo agrícola ..... 3.440 Ha. = 7,2% Bosque ..... 7.620 Ha. = 15,8% Lámina de agua. 3.140 Ha. = 6,5% Otros ..... 1.320 Ha. = 2,8% 48.000 Ha.



## CRONOLOGIA DE BERLIN

Año	Referencias generales	Población	Año	Desarrollo urbano
1273	Primera referencia escrita de la ciudad.			Berlín y Cölln, ciudades gemelas a ambos lados del río Spree.
1415	La Casa de Hohenzollern: los Margraves de Brandenburgo.			
1470	Berlín, residencia de los Margraves.	5.000	1486	Inicio del Castillo.
1618-1648	Guerra de los Treinta Años.	9.000		
		6.000		
1640-1688	El Gran Elector.	10.000	1658	Fortificación de Berlín.
			1662	Expansión de la ciudad (Friedrichswerder).
			1674	Expansión de la ciudad (Dorotheenstadt).
			1681	Ampliación del Castillo (Andreas Schlüter).
1685	Inmigración de los hugonotes después de la cancelación del Edicto Exde Nantes.		1688	Expansión de la ciudad (Friedrichstadt).
1688-1713	Federico I, desde 1701 rey de Prusia.	50.000	1695	Construcción del Palacio de Charlottenburg.
1713-1740	Federico-Guillermo I.	80.000		
1740-1786	Federico El Grande.	150.000		
	Fundación de las Reales manufacturas.	172.000	1742	Construcción de la Opera (Knobelsdorff).
			1743	Construcción del Palacio de Sanssouci, en Potsdam.
			1748-1766	Palacio del Príncipe Heinrich (Universidad de Humboldt).
			1788	Puerta de Brandenburgo (Langhans y Schadow).
1806	Prusia derrotada por Napoleón.			
1808	Las reformas de Stein y Hardenberg:			
	- Organización comunitaria.			
	- Libertad de producción y comercio.			
1810	Fundación de la Universidad.			
1815	Primera factoría de construcciones mecánicas.	193.000	1781-1841	Karl-Friedrich Schinkel:
			1816	Nueva Guardia (Neue Wache).
			1818	Teatro (Schauspielhaus).
			1824	Museo Antiguo (Altes Museum).
1837	Establecimiento de las primeras obras ferroviarias.	300.000		
			1838	Primer ferrocarril Berlín-Potsdam.
			1840	Peter-Joseph Lenné (Jardinero Real):
				Plan de «embellecimiento paisajístico» de Berlín.
	Inicio de producción en Siemens & Halske.	511.000	1851	Ferrocarril de circunvalación.
			1853	Primera Ordenanza de la Edificación de Berlín.
			1862	Plan de Alineaciones de Hobrecht.
			1861	Primeros conjuntos de «villas»:
				Westend.
				Lichterfeld.
				Wansee.
				Friedenau.
1871	Fundación del Imperio Alemán, con capital en Berlín.	931.000	1873-1893	Construcción del sistema de alcantarillado.
1880		1.320.000		
1887	Establecimiento de AEG.	2.712.000	1882	Ferrocarril suburbano.
1900			1902	Inauguración primera línea de metro.

## CRONOLOGIA DE BERLIN (cont.)

Año	Referencias generales	Población	Año	Desarrollo urbano
1910		3.734.000	1909	Concurso de planes para el Gran Berlín (primer premio Hermann Jansen).
				Construcción de la fábrica de turbinas AEG (Peter Behrens).
1918	Proclamación de la República de Weimar.		1914-1916	Ciudad Jardín Staaken (Paul Schmitthenner).
1920	El Gran Berlín como institución de régimen local.	4.025.000		«Siedlungen», de Lindenhof (Martin Wagner).
1923	Escalada inflacionaria.		1925-1931	«Siedlungen», de Britz (Martin Wagner, Bruno Taut).
			1926-1931	«Siedlungen» Uncle Tom (Taut, Salvisberg).
			1929-1931	Siemensstadt (Bartning, Gropius, Forbat, Häring, Scharoun).
1931	Crisis económica mundial.	4.489.000		«Ciudad Blanca» (Salvisberg, Ahrendt).
1945	División de la ciudad en cuatro sectores.	2.807.000	1938	Planes de desarrollo, de Albert Speer.
1948-1949	Bloqueo. «Puente Aéreo». Régimen administrativo segregado sector occidental-sector soviético.		1946	Sólo 870.000 viviendas «habitables». Planes de reconstrucción del «Colectivo Scharoun».
			1957	Exposición Internacional de la Edificación (primer IBA): Hansaviertel (Gropius, Vago, Niemeyer, Bakema, Aalto, Le Corbusier).
			1958	Concurso «Berlín Capital» (Oeste).
			1958-1959	Concurso «Berlín Capital de la RDA» (Este).
			1958-1963	Karl Marx-Allee (Este).
			1960-1963	Filarmónica (Oeste. Scharoun).
1961	Construcción del «muro».	2.185.000 (Oeste)		Edificio para el Consejo de Estado (Este).
		1.080.000 (Este)	1965-1968	Galería Nacional (Oeste. Mies van der Rohe).
			1965-1969	Torre de TV en la Alexanderplatz (Este).
			1955-1970	Unas 20.000 viviendas por año en Berlín Oeste.
			1962-1970	Gropiusstadt (unas 17.000 viv.).
			1963-1970	Märkisches Viertel (unas 17.000 viv.).
1971	Tratado cuatripartito.	1.970.000 (Oeste)	1963	Primeros planes de renovación.
			1967-1973	Biblioteca Central (Oeste. Scharoun).
			1973-1976	Palacio de la República (Este).
			1975	Marzahn (unas 40.000 viviendas. Este).
			1984	Hohenschönhausen (unas 35.000 viviendas. Este).

Datos básicos y cronología, elaborados por Dipl.-Ing. J. Dalhaus para la Asociación Internacional de Urbanistas (AIU).



# PUBLICACIONES RECIBIDAS

---

## LIBROS

**ESTRUCTURAS SOCIODEMOGRAFICAS Y AREAS SOCIALES EN LA CIUDAD DE MALAGA**, por Ocaña Ocaña, C., Consejería de Obras Públicas y Transportes, Dirección General de Urbanismo, Junta de Andalucía, Sevilla, 1988. 22 x 30 cm., 128 pp., 25 mapas en color, tablas y gráficos.

*Presentación física y caracteres sociodemográficos de la ciudad:* Presentación geográfica de la ciudad. Juventud y envejecimiento dentro de la ciudad. La población inmigrante. La instrucción. Los caracteres socioprofesionales de la población. *División de la ciudad en áreas sociales:* Las áreas sociales de la ciudad, según el modelo de Shevky y Bell. La estructura factorial de la organización social del espacio.

**VALORACION CATASTRAL URBANA Y ACTIVIDAD INMOBILIARIA**, del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, Ministerio de Economía y Hacienda, Madrid, 1988. 20 x 29 cm., 127 pp, tablas y mapas encartados.

La revisión de los valores catastrales urbanos: Marco legal en el periodo 1982-1987. La coordinación de los valores catastrales urbanos: Marco legal en el periodo 1982-1987. Módulos básicos de construcción (MBC). Módulos básicos de repercusión de suelo (MBR). Evolución de los costes de construcción en el periodo 1982-1986. Evolución de la construcción de viviendas de protección oficial en el periodo 1982-1986. Aproximación al valor catastral. Obtención de los precios promedio provinciales de venta: Correcciones provinciales y municipales. Conclusiones y propuestas. Anexos. Valores del suelo aprobados por la Comisión Superior de Coordinación. Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones (anexo 3 de la Orden Ministerial de 13 de junio de 1983). Indices de variación de precios de la construcción por provincias. Corrección de los índices de variación de precios de la construcción por provincias. Estadísticas de VPO.

**EL CATASTRO EN ESPAÑA 1714-1906**. Vol. I, del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, Ministerio de Economía y Hacienda, Madrid, 1988. 23 x 29 cm., 193 pp., láminas y mapas en color.

Introducción general, Segura i Más, A.; Felipe V y la introducción de la contribución directa en la Corona de Aragón, Segura i Más, A.; El Catastro de Patiño en

Cataluña, Segura i Más, A.; El equivalente valenciano, Ruiz Torres, P.; La Talla general, Riera Vayreda, F.; La única contribución, Peiró, A.; El Catastro de Ensenada, proyecto de única contribución en la Corona de Castilla, Calvo Alonso, C.; La reforma de Mon (1845) y los amillaramientos de la segunda mitad del siglo XIX, Segura i Más, A.; La contribución territorial urbana (1716-1906), Tajter Mir, M.; El Catastro en Europa, Segura i Más, A.

**CARTOGRAFIA DE GALICIA. 1522-1900. BICENTENARIO DE DOMINGO FONTAN RODRIGUEZ. 1788-1988**, del Instituto Geográfico Nacional, Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, Madrid, 1988. 24 x 22 cm., 200 mapas color, s/p., y álbum de 10 planos de color de 53 x 44 cm.

**PROPUESTAS A LA CIUDAD DE MONTEVIDEO-1986**, del Taller de Investigaciones Urbanas y Regionales, Montevideo, 1986. 29 x 24 cm., 206 páginas, ilustraciones en blanco y negro.

Puntos de partida. Políticas generales. Los distritos.

**EL MONTEVIDEO DE LA EXPANSION (1868-1915)**, por Alvarez Lenzi, R.; Arana, M., y Bochiardo, L., Ediciones de la Banda Oriental, Montevideo, 1986. 18 x 25 cm., 162 pp.

Montevideo. Antecedentes de su proceso expansivo. Factores determinantes de la expansión urbana. Un arquetipo: Piria. La vivienda propia en la materialización de la expansión urbana. Consideraciones finales, anexos documentales.

**GOBIERNO DE LA CIUDAD Y CRISIS EN ARGENTINA**, por Herzer, H., y Pírez, P., Instituto Internacional de Medio Ambiente y Desarrollo, América Latina, Buenos Aires, 1988. 13 x 21 centímetros, 233 pp.

Ciudades intermedias y desarrollo regional. La vida política municipal. Los municipios y las finanzas públicas. Descentralización, crisis y municipio.

**ESTUDIO DE LAS PARCELACIONES ILEGALES DE LA PROVINCIA DE VALLADOLID**, por García de Jalón, A.; Sainz Guerra, J. L.; Calvo Alonso Cortés, S.; Ezquiaga Domínguez, J. María; Moya González, L., Colegio Oficial de Arquitectos de Valladolid, 1986. 16 x 24 cm., 199 pp.

Análisis: El proceso de puesta en valor del suelo. El proceso de urbanización y edificación. Implicaciones sobre el medio físico y socioeconómico. Soluciones: Soluciones de legalización. Medidas de intervención de los entes administrativos. Medidas de prevención de los entes administrativos. Anexos. Bibliografía. Cartografía.

**DEPURACION DE AGUAS RESIDUALES**, por Díaz Lázaro-Carrasco, J. A., Dirección General del Medio Ambiente, MOPU, Madrid, 1988. 14 x 21 centímetros, 158 pp., tablas, gráficos y bibliografía.

Carta Europea del Agua. Normativa española en cuanto a calidad del agua. Contaminación del agua de origen urbano. Organismos patógenos presentes en las aguas residuales domésticas. Efectos asociados con el riesgo con aguas residuales. Pretratamiento. Tecnologías de bajo coste. Tratamiento primario. Tratamiento secundario. Desinfección. Tratamiento de lodos y recuperación de energía. Tratamientos terciarios. Bibliografía.

**LOS ESPACIOS COLECTIVOS EN LA CIUDAD**, por Leal Maldonado, J., y Ríos Ivars, J., Instituto del Territorio y Urbanismo, MOPU, Madrid, 1988. 20 x 30 cm., 281 pp., 129 ilustraciones en blanco y negro.

Fundamentos para el análisis de los equipamientos: Las necesidades sociales. Demanda y uso de los equipamientos. Política económica del equipamiento colectivo. La planificación del equipamiento: Marco legal. Producción de equipamiento: La gestión del suelo. El equipamiento como patrimonio edificado. Política social de los servicios de consumo colectivo. El equipamiento de enseñanza. Equipamiento deportivo. Equipamiento sanitario. Equipamiento de servicios sociales. Equipamiento cultural. Los métodos de evaluación y programación de los equipamientos. Estándares, módulos y costes de los equipamientos. Bibliografía.

**INICIS DE LA URBANISTICA MUNICIPAL DE BARCELONA**, del Ajuntament de Barcelona y Corporació Metropolitana de Barcelona, 1985. 30 x 30 cm., 277 pp., planos en color y blanco y negro.

Transformació de la ciutat enmurallada. Reforma de la ciutat antiga l'Eixample. El pla d'Enllaços. Montjuïc: un episodi rellevant del procés d'urbanització.

**AREES DE NOVA CENTRALITAT**, del Ajuntament de Barcelona, Àrea d'Urbanisme i Obres Públiques, Àrea de Relacions Ciutadanes, Barcelona, 1987. 29 x 29 cm., 2.<sup>a</sup> ed., 71 pp., fotos y planos en color y blanco y negro.

Centralitat i implantació urbana. El marc socioeconòmic dels espais centrals. Les àrees de nova centralitat: instruments de promoció econòmica i reequilibri urbà.

**ARQUITECTURA DOMESTICA DEL SOMONTANO EN EL ALTO ARAGON**, por Naval Mas, A., Cremallo Ed., Huesca, 1988. 20 x 29 cm., 277 pp., fotos y dibujos en blanco y negro.

Los antecedentes de los pueblos del Somontano. Formación de los núcleos y el hábitat de los señores. Construcciones para los somontaneses y vida material medievales. Los siglos de la arquitectura doméstica del Somontano. La construcción doméstica: Los materiales. Estructura de la casa del Somontano. La apariencia exterior de la arquitectura del Somontano. Carpintería y herrajes. Distribución del espacio.

**LA POLEMICA INGENIEROS-ARQUITECTOS EN ESPAÑA, SIGLO XIX**, por Bonet Correa, A.; Miranda, F., y Lozano, S., Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, Ed. Turner, Madrid, 1985. 14 x 22 cm., 432 pp.

Razón e historia de un debate teórico-profesional. El problema profesional: Ingeniería/arquitectura. Recorrido histórico por la vinculación y desvinculación de las profesiones de arquitecto e ingeniero. La decadencia del arquitecto frente al éxito del ingeniero. La polémica. Relativa superación de la polémica. Textos legislativos y otros documentos.



# REVISTAS

**UR. NUM. 6, Laboratorio de Urbanismo, ETSAB, UPC, Barcelona, 1988.** 29 x 42 cm., 96 páginas.

Vázquez Consuegra, G., y De la Peña Muñoz, I.: «Tipología de la nueva arquitectura viaria»; Navarro Baldeweg, J.: «Contra el horizonte»; Solà-Morales, M. de: «Edificar para vaciar»; Giurgola, R., y Cigognani, P.: «Tejido para un trazado»; Álvarez Mora, A.: «Back-Bay, Boston»; LUB: «Eduardo Leira, Premio Abercrombie»; Barba, R.: «Christopher Alexander cabalga de nuevo»; Díaz, T.: «Tony Díaz entre las 20 ideas para Buenos Aires»; Clos, O.: «Del Moll de la Fusta».

**CEUMT. NUMS. 106-107, Centro d'Estudis Urbanistics, Municipals i Territorials, Barcelona, 1988.** 22 x 29 cm., 121 pp.

Dossier: «La Ley de Costas». Debate: «Consejo de Europa, Declaración final de la Conferencia Sur: La autonomía local, desregulación, eficacia, democracia»; Borja, J.: «Participación y municipio».

**GEOGRAFICALIA. NUM. 25, Departamento de Geografía y Ordenación del Territorio, Facultad de Filosofía y Letras, Zaragoza, 1988.** 16 x 24 cm., 212 pp.

Balcells, E.: «Utilización territorial de las mancomunidades de Echo y Ansó y su evolución gestora a medida de las pérdidas demográficas de las doce últimas décadas»; Bielza de Ory, V.: Callizo Soneiro, J., y Escolano Utrilla, S.: «La red urbana aragonesa entre el sistema urbano estatal y los subsistemas provinciales»; Castelló Puig, A.: «El estudio de la propiedad de la tierra a través de las fuentes catastrales»; Hernández Navarro, M.: «Climatología agrícola de la comarca de Zaragoza»; Marín Jaime, J. M., y Ollero Ojeda, A.: «Evolución reciente de la población aragonesa»; Martínez Cerdón, A. M.: «Los problemas de colonización en el sistema de riegos Bardenas-Alto Aragón»; Ruiz Val, L. M.: «Impacto de la industrialización en el periurbano zaragozano: El Bajo Huerva».

**TREBALLS DE GEOGRAFIA. NUM. 39, Departament de Ciències de la Terra, Universitat de les Illes Balears, Palma de Mallorca, 1988.** 22 x 26 centímetros, 162 pp.

Ginard, A.: «Els trets estilístics de la cartografia mallorquina»; Grimalt, M., y Rodríguez, R.: «El tema balear i els autors il·lencs a Estudios Geográficos»; Bisson, J.: «Minorque et la France au XVIIIème siècle»; Jansà, A.: «El clima de las Baleares. Meditteraneidad y singularidad»; Burguera Burguera, S.: «La evolución reciente de la población mallorquina y su estructura»; Brunet Estarellas, P.: «Simulación dinámica (1857-1981) de la interacción entre los centros urbanos en Baleares. Aplicación de la teoría gravitacional»; Florit Alomar, F.: «La situació de la agricultura al Pla de Mallorca»; Salvà y Tomás, P. A.: «El hombre y el espacio rural en la isla de Mallorca»; Barceló Martí, J. M.: «La indústria a Menorca»;

Petrus Bey, J. M.: «Estado actual de la industria en la isla de Mallorca»; Seguí Pons, J. M.: «Aplicació metodològica de la teoria de Grafos a la xarxa de carreteres d'Ervissa»; Brunet Estarellas, P.: «Aspectos generales del transporte en Mallorca»; Socias Fuster, M.: «El desarrollo de segundas viviendas en Baleares a partir de 1960»; Seguí Pons, J. M.: «L'Organització territorial a les illes Balears»; Ripoll Solivellas, P. A.: «Els recursos naturals a Mallorca»; Dubon Petrus, M. L.: «La estructura funcional de Menorca».

**ES. Economía y Sociedad. NUM. 1, Consejería de Economía de la Comunidad de Madrid, 1988.** 20 x 25 cm., 212 pp.

Leguina, J.: «Evolución sectorial del empleo en la Comunidad de Madrid: Una aplicación del análisis de los desplazamientos»; Naredo, J. M.: «Sobre la naturaleza de la actual recuperación económica madrileña»; Salido, M. P., y González Calbet, L.: «Aproximación estadística al conocimiento del comercio exterior de la Comunidad de Madrid»; Celada, F.: «El distrito industrial de la periferia suroeste del área metropolitana de Madrid»; Gómez de Enterría, P.: «Los servicios a las empresas en la Comunidad de Madrid»; Santos, J. C.: «Innovación estética y configuración de la estructura industrial del sector del mueble en Madrid»; Rico, A.: Mafé J., y Mas, F.: «Innovación e Institutos Tecnológicos Sectoriales en la Comunidad Valenciana».

**TERRITORIO. NUM. 1, Dipartimento di Scienze del Territorio del Politecnico di Milano, 1988.** 20 x 25 cm., 152 pp.

L'interpretazione del sistema universitario e della ricerca come fattore di ammodernamento e riqualificazione economica e territoriale. L'analisi delle reti di trasporto per la definizione del criterio di «accessibilità» di localizzazioni alternative: Il caso del Politecnico di Milano. Tra consumo e spreco di suolo extraurbano, rispetto ad alcuni risultati di analisi della forma dell'area lombarda. Lo spazio dell'alta tecnologia: Fattori ambientali di successo e di crisi nella Silicon Valley. L'utilità del fare urbanistica, alla luce dei risultati di una ricerca interdipartimentale. Note e discussioni. Tornare alle origini: Per un piano utile e una città bella. Il piano regolatore: Alla ricerca della libertà e dell'organizzazione nel governo del territorio. Per un politecnico regionale: Alcune riflessioni preliminari. Squilibri territoriali e andamenti strutturali. Aree industriali dismesse e strategie di riuso. In margine ad alcuni convegni milanesi.

**SOCIEDADE E TERRITORIO. NUM. 7, Ed. Afrontamento, Oporto, 1988.** 20 x 27 cm., 128 pp.

Dossier: «Transportes por ou contra a Cidade»; Viegas, J. M.: «O sistema viário e de transportes no Plano Geral de Urbanização do Porto»; Almeida Ferreira, G.: «Gestão da circulação no centro da cidade do

Porto e seus acessos»; Martínez-Vilanova, J.: «Política de transportes en la Comunidad de Madrid: Las propuestas del Plan General de Ordenación Urbana y la gestión municipal y autonómica»; Barreiros, J. J.: «Auto-estrada Lisboa-Cascais. Um atribulado processo de intervenção sócio-urbanística»; Barata Salgueiro, T.: «Os transportes e a organização do espaço»; Costa, J.: «Congestão do tráfego rodoviário: alternativas para a sua redução»; Menéndez-Martínez, J. M.: «Tributación por el uso de la infraestructura. Apuntes históricos»; Stohler, W.: «Le désenclavement du Portugal au Plan Ferroviaire Européen»; Fonseca Ferreira, A.; Pimentel Guerra, I.; Matias Ferreira, V.: «A Ponte 25 de Abril: Uma abordagem sobre o impacto sócio-urbanístico da sua construção»; Bassand, M.: «La mobilité spatiale, un phénomène macroscopique»; Topalov, Ch.: «Faire l'histoire de la recherche urbaine: L'expérience française depuis 1965»; Raposo, I.: «Do habitat disperso às "aldeias comunais". A transformação do habitat rural em Moçambique / Os composeses e o Estado / Vilanculos».

**ARQUITECTURA BOLIVIANA. NUM. 6,** Centro Editor de Arquitectura Boliviana, Santa Cruz de la Sierra, 1988. 22 x 27 cm., 85 pp.

VHLO/ceab.: «Planificación vs. Arquitectura»; Elcuaz, M.: «La sencillez inteligente»; Ceab.: «Concurso urbano Complejo Institucional: Biblioteca-Palacio de Justicia: Primer premio compartido»; II Seminario Internacional de la Vivienda Social en Iberoamérica.

**URBANA. NUM. 9,** Instituto de Urbanismo, Facultad de Arquitectura, Universidad Central de Venezuela, Caracas, 1988. 23 x 21 cm., 180 pp.

Cruz, R. de la: «Reforma del Estado y participación en Venezuela»; Borja, J.: «Participación, ¿para qué?»;

Borja, J.: «La ciudad solidaria»; Lapidus, L.: «Patrimonio Cultural y Turismo»; Mathey, K.: «Las microbrigadas en Cuba: Una respuesta no convencional al problema de la vivienda en un país latinoamericano»; Friedman, J.: «Del poder social al poder político. Autocapacitación colectiva y cambio social»; Wiesenfeld, E.; Cronick, D., y Sánchez, E.: «La psicología social y la participación comunitaria en proyectos de autoconstrucción»; Fadda, G.: «Revisión crítica del concepto de participación como base para la formulación de un instrumento de análisis»; Schteingart, M., y Lezama, J. L.: «Crisis urbana y respuestas populares: El impacto social del sismo en la ciudad de México».

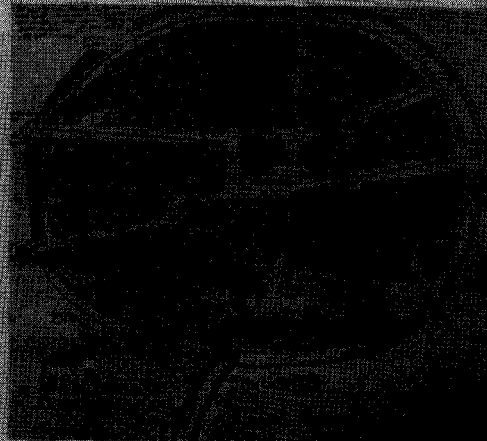
**ARQUITECTURA Y URBANISMO, NUM. 3,** Instituto Superior Politécnico, J. A. Echevarría, La Habana, 1988. 21 x 29 cm., 96 pp.

Paz, L. R.: «El complejo temperatura-humedad relativa del aire y el confort humano»; Guenadi Prilipko, E. N.: «Urbanismo y régimen térmico»; Alvarez, A.: «Atlas de climatología aplicada»; Sánchez, J.: «Dimensiones de espacios y ventanas para iluminación de oficinas»; Díaz, G., y Acosta, O.: «¿Cómo puede ayudar la computadora en el diseño acústico»; Pérez, E.: «Estructuras de espacios en la vivienda»; Flores, J.: «Viviendas por medios propios: Una respuesta a las necesidades»; Björklund, E.: «Diseño funcional de la vivienda sueca»; Cekan, V.: «¿Automatización del diseño constructivo?»; Pérez, L.: «Cubiertas y proyectos de impermeabilización»; Artze, G., y Hernández, G.: «El proyecto del plan general industrial»; Fernández, E.: «La ciudad viva»; Cárdenas, E.: «Arquitectura en Cuba colonial y los libros de Joaquín Weiss».



JOSEP ROCA CLADERA

**La estructura  
de  
valores urbanos:  
un análisis  
teórico-empírico**



GARCIA Y BELLOO TORRES BALLEAS CERVERA  
CHURCA BIDAGOR

**RESUMEN HISTORICO  
DEL  
URBANISMO EN ESPAÑA**



INSTITUTO DE ESTUDIOS DE ADMINISTRACIÓN LOCAL  
1982

# CONTENIDO

OCTUBRE-DICIEMBRE 1988

NUMERO 78-4/1988

## PROBLEMAS URBANISTICOS DE LA LEY DEL PATRIMONIO HISTORICO ESPAÑOL

Un reto para el urgente desarrollo  
legislativo autonómico

Javier García-Bellido

## OVIEDO: UN CENTRO HISTORICO EN TRANSFORMACION

Sergio Tomé Fernández

## CONSERVACION Y REHABILITACION DE CONJUNTOS HISTORICOS EN LOS ESTADOS UNIDOS

Antonio Naval Mas

## LA PRODUCCION DE SUELO EN EL BARRIO DEL RETIRO EN MADRID

María Jesús Vidal Domínguez

## MOVILIDAD RESIDENCIAL Y CAMBIOS SOCIALES: NUEVO BAZTAN

Mario Fraile de Manterola

## RESULTADOS DE LOS CONVENIOS URBANISTICOS EN LA PROVINCIA DE SEVILLA, 1980-1987

Antonio Martín García

## EL CURSO DE ESTUDIOS TERRITORIALES Y URBANISTICOS EN CATALUNA: EJERCICIO DE SIMULACION PROFESIONAL:

Propuesta de ordenación  
de la villa olímpica

de San Cugat del Vallés;

BERLIN, MAS QUE UNA CIUDAD:

Un fenómeno urbano para el estudio

Silvia Elías Román y otros

## PUBLICACIONES RECIBIDAS

# CIUDAD Y TERRITORIO

# MAP

Ministerio  
para las  
Administraciones  
Públicas

Instituto Nacional de Administración Pública