

REVITALIZAR EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO EN DESUSO

REVITALIZE THE ARCHITECTURAL HERITAGE IN DISUSE

Resumen

Recuperar el patrimonio arquitectónico en desuso y abandonado incorporando nuevos usos supone un reto importante para la sociedad actual. El profundo conocimiento de la historia, del marco legislativo, de las tipologías constructivas y de los materiales de construcción de los edificios históricos además de poseer una cierta sensibilidad serán las herramientas imprescindibles para reducir las incertidumbres en las intervenciones a realizar en el patrimonio arquitectónico.

Palabras clave

Conservar, Patrimonio arquitectónico, Rehabilitar, Reutilizar, Revitalizar.

Víctor Manuel Cabrera García

Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, España.

Doctor Arquitecto en Restauración y Rehabilitación Arquitectónica por la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria. Arquitecto. Técnico Superior en Sistemas Electrotécnicos y Automatizados por el I.E.S Felo Monzón. Ha sido Profesor de la Escuela de Arquitectura de la Universidad Europea de Canarias (2014-2019) y en la actualidad es Profesor del Departamento de Construcción Arquitectónica de la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.

ISSN 2254-7037

Fecha de recepción: 14/XII/2019
Fecha de revisión: 21/I/2020
Fecha de aceptación: 04/II/2020
Fecha de publicación: 30/XII/2020

Abstract

Recovering the disused and abandoned architectural heritage incorporating new uses represents a major challenge for today's society. The deep knowledge of the history, the legislative framework, the constructive typologies and the construction materials of the historical buildings, in addition to possessing a certain sensitivity will be the essential tools to reduce uncertainties in the interventions to be done in the architectural heritage.

Key words

Architectural heritage, Conserve, Rehabilitate, Reuse, Revitalize.

Esther Valiente Ochoa

West Pomeranian University of Technology, Szczecin, Poland.

Doctora Arquitecta en Restauración Arquitectónica por la Universidad Politécnica de Valencia. Arquitecta. Máster en Gestión de la Edificación e Ingeniera de Edificación. Es profesora invitada de varias universidades nacionales e internacionales como la Western Norway University of Applied Sciences (HVL), Noruega y la Universitré Aboubakr Belkaid, Tlemcen, Argelia. Ha sido Profesora del Departamento de Construcciones Arquitectónicas de la Universidad Politécnica de Valencia (2003-2019).

DOI: <http://dx.doi.org/10.30827/quiroga.v0i18.0003>

REVITALIZAR EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO EN DESUSO

1. INTRODUCCIÓN

Las ciudades y su arquitectura constituyen la memoria construida de una sociedad. En las calles y en los muros de las urbes se van acumulando los estratos del pasado, creando la obra colectiva más elocuente para expresar la historia y las transformaciones de la civilización. Pero la arquitectura y los espacios urbanos son también el escenario del presente, que utilizamos para desarrollar nuestra vida y el espacio futuro que queremos crear, para disfrutarlo nosotros y legarlo a las generaciones venideras. Una ciudad que intente ser sólo la expresión del pasado dejará de ser una realidad urbana viva y se convertirá en un museo o en un parque temático. Una ciudad viva, una arquitectura viva, son las que reutilizan los elementos del pasado y a la vez construyen el presente e innovan el futuro. Toda ciudad y toda arquitectura han de transformarse para poder acoger las funciones actuales, para servir a la vida de hoy y así seguir siendo útil y conservarse adecuadamente¹.

El Patrimonio Histórico Cultural en su sentido más amplio, es el conjunto de bienes heredados del pasado y, en consecuencia, el patrimonio

arquitectónico puede definirse como el conjunto de bienes edificados, de cualquier naturaleza, a los que cada sociedad atribuye o en los que cada sociedad reconoce un valor cultural. Esta es una definición dinámica, pues los valores culturales son cambiantes, lo que implica que el concepto mismo de patrimonio se encuentra en permanente construcción y que los objetos que integran el patrimonio forman un conjunto abierto, susceptible de modificación y, sobre todo de nuevas incorporaciones².

Todos los edificios tienen un ciclo de vida determinado, los limita de una parte los usos a los que se destinan y de otra parte, la durabilidad de los materiales con los que se construyen, ya que los agentes climatológicos como son el sol, la lluvia y el viento erosionan y desgastan a los materiales constructivos acortando su vida útil siendo necesarias acciones encaminadas al mantenimiento de los mismos, cuestión que a veces resulta una carga económica muy pesada para los propietarios y optan, o bien por venderlos a un precio razonable o bien por abandonarlos, descartando de este modo la conservación de los mismos. La escasez de los recursos económicos destinados a las tareas de

mantenimiento en aras de facilitar la conservación en el tiempo de los edificios históricos favorece la aparición de la denominada “ruina funcional” y, por consiguiente, la falta de valoración por parte de la sociedad y la pérdida de sus “valores patrimoniales”. El Estado Español carece de los recursos económicos suficientes para acometer la conservación del extenso patrimonio arquitectónico que atesora, por lo tanto ¿Qué edificios históricos debemos de conservar?

Si aceptamos el hecho de que el patrimonio arquitectónico es un recurso en sí mismo, debemos de plantear un equilibrio entre la incorporación de nuevos usos compatibles con los edificios históricos y cuáles serán los criterios para fomentar su conservación, es decir, realizar una explotación sostenible de los mismos para garantizar su preservación en el tiempo ya que abandonado, inactivo o en ruinas no sirve de nada.

Recientemente, la Agencia de Propiedad del Estado de Italia ha puesto en marcha un programa denominado “Caminos y Senderos” que toma el relevo de otro programa dedicado a recuperar treinta faros históricos y edificios costeros. El nuevo programa pretende poner a disposición de empresas y cooperativas mediante concesiones libres durante un periodo de nueve años prorrogables a otros nueve, un centenar de edificios históricos (castillos, torres y murallas de defensa, grandes o pequeñas villas, conventos, etc.) proponiendo cambios de usos en los edificios históricos para convertirlos en hoteles, pequeños albergues, balnearios y restaurantes. Esta estrategia nace de la necesidad de frenar el deterioro alarmante que presentan los edificios históricos al carecer el Estado de los recursos económicos suficientes para afrontar el mantenimiento de estos y garantizar su conservación. Se pretende potenciar la actividad económica que podría originar el denominado turismo cultural, respetuoso con el medioambiente y

capaz de potenciar el interés por lo local. Este programa se alargará hasta el año 2022 y se centrará en las propiedades que se encuentran a lo largo una carretera romana denominada “*Via Appia*” que data del año 312 aC.

Ante la inevitable degradación y deterioro del extenso patrimonio arquitectónico que poseemos en España y debido a la escasez de los recursos económicos destinados a su conservación, se plantea la necesidad de realizar un estudio de cómo podríamos recuperar dicho Patrimonio que mayoritariamente se encuentra en desuso, incorporándoles usos adecuados a los edificios históricos que han sido abandonados, con la finalidad de devolverles algunos de los valores que han perdido con el paso del tiempo.

2. OBJETIVOS Y METODOLOGIA

El objetivo principal del presente artículo de investigación es la de proponer estrategias de intervención en los edificios históricos atendiendo al marco legislativo actual ofreciendo diversas pautas de cómo debemos revitalizar al patrimonio arquitectónico que se encuentra en desuso, deteriorado y abandonado. Como objetivo específico se realizará un análisis de cuales son los parámetros de seguridad para las personas como usuarios de los edificios históricos como son, por ejemplo, la habitabilidad, la seguridad contra incendios, la seguridad estructural y la salubridad establecidos en la legislación vigente como es la Ley de Ordenación de la Edificación (R.D. 38/1999, de 5 de noviembre)³ y el Código Técnico de la Edificación (R.D. 314/2.006, de 17 de marzo)⁴.

La investigación se llevará a cabo mediante el estudio del marco legislativo actual en el contexto nacional atendiendo principalmente a los criterios de seguridad para las personas y referidos a los posibles cambios de uso que podrían albergar los edificios históricos como método constatado de conservación de estos.

El proceso metodológico se realiza en varias fases:

- **Discusión:** Revisión bibliográfica del marco legislativo en libros y documentos oficiales, así como publicaciones de investigaciones académicas y científicas en el área de estudio.
- **Resultados:** A partir del marco legislativo se realiza un análisis de los resultados obtenidos con la finalidad de identificar cuales son las estrategias de intervención arquitectónica más adecuadas para revitalizar el patrimonio arquitectónico con criterios de seguridad para las personas.
- **Estudio de casos.** Recopilación de información para el análisis de los casos seleccionados referentes tanto para la conservación como para la revitalización del patrimonio arquitectónico. Para acortar el estudio se ha seleccionado una muestra de dos casos.

3. DISCUSIÓN

Actualmente cuando se pretende rehabilitar a los edificios históricos pertenecientes al patrimonio arquitectónico surgen conflictos de interpretación en el marco legislativo debido a la falta de transversalidad entre legislaciones. La Ley de Patrimonio Histórico Español de 1985 no es del todo específica desde el punto de vista instrumental en lo relativo a lo que se puede y no se puede hacer en los edificios históricos. De otro lado, se debe de cumplir con los diferentes parámetros vinculados a la seguridad de las personas establecidas en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, ya que el objetivo principal de citada Ley es la de regular el proceso de la edificación actualizando y completando la configuración legal de los agentes que intervienen en el mismo, fijando sus obligaciones para así establecer las responsabilidades y cubrir las garantías a los usuarios

en base a una definición de los requisitos básicos que deben satisfacer los edificios. Para ello se define técnicamente el concepto jurídico de la edificación y los principios esenciales que han de presidir esta actividad y se delimita el ámbito de la Ley, precisando aquellas obras tanto en los de nueva construcción como en los edificios existentes a las que debe de aplicarse. En el artículo 4 de la citada Ley, se especifica la necesidad de realizar un proyecto de obras en los edificios existentes y referidos a:

- Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

El instrumento normativo que fija las exigencias básicas de calidad de los edificios y sus instalaciones para dar cumplimiento a los requisitos básicos de las obras de edificación relativas a seguridad y habitabilidad para los ocupantes establecidos en la Ley de Ordenación de la Edificación es el Código Técnico de la Edificación. Será exigible la adecuación al mencionado instrumento normativo cuando las intervenciones a realizar tengan como finalidad la variación esencial en las fachadas, en las volumetrías o los conjuntos de los sistemas estructurales con la finalidad de proporcionar las condiciones de seguridad constructiva, así como las adecua-

ciones funcionales a realizar para conseguir mejoras en las condiciones de habitabilidad, la supresión de barreras arquitectónicas facilitando la accesibilidad y los cambios de uso.

El inmueble rehabilitado debe incorporarse a las necesidades y usos de la sociedad, ya que la reconstrucción, conservación o restauración de puros monumentos decorativos vacíos y sin ninguna utilidad podría suponer un gasto suntuario y excesivo teniendo en cuenta los recursos del país⁵.

Las soluciones aportadas por el Tribunal Supremo para resolver el posible conflicto entre legislaciones giran en torno a dos premisas distintas. Por un lado, se postula la necesidad de aplicar las distintas normas concurrentes, sin que la utilización de las unas suponga discriminar o ignorar a las restantes, dado que son diferentes las finalidades y las funciones atribuidas por el ordenamiento jurídico a cada disposición aplicable. Por otro lado, los posibles conflictos normativos que surjan por la aplicación simultánea de diferentes preceptos legales son resueltos acudiendo a un principio de especialidad, a cuyo tenor ha de resolverse, atribuyendo preeminencia y superioridad a la legislación relativa al Patrimonio Histórico sobre otras normas de distinta naturaleza jurídica. La rehabilitación se relaciona con la recuperación “funcional” de un miembro o de un conjunto. En la prioridad de la funcionalidad, como finalidad del proyecto de rehabilitación, sobre la conservación de las preexistencias monumentales, reside el peligro de su aplicación a edificios que requieren precisamente anteponer la conservación⁶.

Surge así la necesidad de ser muy preciso en los encargos de proyectos de rehabilitación o de restauración, según el fin o prioridad que se persiga, de modo que resulta perverso hablar de proyecto de rehabilitación en los edificios históricos declarados monumentos, desde una cultura de la conservación. Nadie ignora la seria

dificultad que supone insertar usos que conlleven complejas actividades que se rigen por complicadas normativas, circunstancia que puede conducir a una estrategia de vaciado del edificio o de partes importantes del mismo, como tantas veces sucede. Pero tampoco resulta lícito imponer condiciones de habitabilidad desfasadas con respecto a nuestras exigencias vitales actuales. Se hace necesario, por tanto, realizar Estudios Previos que contemplen los posibles usos compatibles con el mantenimiento de las preexistencias. *El diálogo entre pasado y modernidad, conservación y creatividad, resulta inevitable, como ineludible un grado de tensión*⁷.

La rehabilitación en el patrimonio arquitectónico se enmarca en dos grandes ámbitos⁸.

- a) La rehabilitación individual es de carácter arquitectónico y recae sobre elementos del patrimonio inmobiliario urbano con la pretensión de reestablecerlos a las condiciones de utilidad que el inmueble es susceptible de satisfacer, ya se trate de un uso privativo o de un uso público.

Los parámetros objetivos que la definen son:

- Pérdida de la funcionalidad del inmueble o construcción que generalmente irá acompañada de un deterioro físico que con anterioridad será necesario enmendar.
 - Restablecimiento de su utilidad originaria, no en el sentido del momento de su creación sino aquilatando su funcionalidad a las exigencias y necesidades del momento en el cual se efectúa la rehabilitación.
- b) La rehabilitación de espacios urbanos se materializa básicamente a través de intervenciones de modernización, sobre la base del mantenimiento de las estructuras urbanas, que admiten acciones de sustitución y creación de nuevos elementos urbanos⁹.



Fig. 1. Estado ruinoso de la iglesia Nuestra Señora de los Remedios después del incendio. Buenavista del Norte. Tenerife. Fuente: Diario de Avisos (26/06/2016) <https://diariodeavisos.elespanol.com/2016/06/aciago-dia-buenavista-perdio-una-parte-historia/>. [Fecha de acceso: 01/09/2020].

Dado que existe numerosos conceptos técnicos-jurídicos que pueden llevar a confusión (restauración, rehabilitación, consolidación, renovación, reutilización...), la palabra “revitalización” (noción suficientemente comprensiva de las actuaciones de renovación, mejora y rehabilitación urbana) es la que mejor define las intervenciones a realizar en los edificios que pertenecen a nuestro patrimonio arquitectónico¹⁰.

Las distintas intervenciones por realizar en dicho patrimonio cuya finalidad sea su revitalización tienen que lograr alguno de los siguientes resultados:

- La adecuación funcional, entendiendo como tal la realización de las obras que propor-

nen al edificio mejores condiciones respecto de los requisitos básicos a los que se refiere el Código Técnico de la Edificación.

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

El legislador deberá prever un régimen jurídico de protección o la promulgación de aplicación directa que contemplen aquellos bienes que a pesar de que ostentan valores históricos, ambientales y típicos que no estén declarados, ni catalogados, ni sujetos a un procedimiento de declaración o de catalogación, pero que por

motivos antes señalados deben ser objeto de inclusión en la norma para su activa tutela y protección garantizando que se preserven y conserven en perfectas condiciones de estabilidad, seguridad y de ornato público evitando con ello las autorizaciones de licencias de demoliciones concebidas desde la Administración local ¹¹.

4. RESULTADOS

El fin de la conservación del patrimonio arquitectónico es su disfrute por la colectividad, como bien cultural y como bien cotidiano, sin separación entre contemplación y uso. La diferencia clásica entre “monumentos vivos” y “monumentos muertos” no tiene sentido hoy día, desde el

momento en que ha desaparecido la incompatibilidad entre contemplación y uso. Ya no se sostiene una conservación pasiva, congelada en el tiempo, ni siquiera de aquellos monumentos cuya razón histórica ha desaparecido, como puede ser el caso de las murallas. Así, desde la Carta de Venecia (incluso en Cartas anteriores), el uso, la utilidad a la sociedad, se ha considerado condición necesaria para la conservación¹².

Revitalizar los edificios históricos que se encuentran en desuso y abandonados mediante un cambio de uso con la finalidad de garantizar la seguridad de las personas que los utilizan, independientemente de las directrices establecidas en el marco legislativo, se deben de aco-



Fig. 2. Estado ruinoso de la nave principal de la iglesia Nuestra Señora de los Remedios. Buenavista del Norte. Tenerife. Fuente: Diario de Avisos (26/06/2016) <https://diariodeavisos.elpanor.com/2016/06/aciago-dia-buenavista-perdio-una-parte-historia/>. [Fecha de acceso: 01/09/2020].



Fig. 3. Interior reconstruido de la nave principal de la iglesia Nuestra Señora de los Remedios. Buenavista del Norte. Tenerife. Fuente: Tripadvisor, "maravilloso ejemplo de la arquitectura religiosa de la isla", juandi2014 (29/04/2018) https://www.tripadvisor.es/LocationPhotoDirectLink-g1190090-d10024446-i315319128-Iglesia_de_Nuestra_Senora_de_los_Remedios-Buenavista_del_Norte_Tenerif.html. [Fecha de acceso: 01/09/2020].

meter una serie de intervenciones de carácter prioritario relativos a:

4.1. Seguridad de uso

Uno de los objetivos de las intervenciones consistiría en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios sufran daños inmediatos durante el uso previsto en los edificios una vez rehabilitados y/o revitalizados. El Código Técnico de la Edificación incorpora la posibilidad de flexibilizar su aplicación en edificios existentes en aquellos casos en los que no sea urbanística, técnica o económicamente viable alcanzar sus condiciones, o cuando sea incompatible con su

grado de protección. Este documento pretende ser una herramienta útil en el ámbito de la accesibilidad desde una aplicación flexible. Una vez se hayan realizado las obras, se limitará el riesgo de que los usuarios sufran caídas, para lo cual los suelos serán los adecuados para favorecer que las personas no resbalen, no tropiecen o se dificulte la movilidad. Asimismo, se limitará el riesgo de caídas en huecos, en cambios de nivel y en escaleras. También se limitará el riesgo de caídas debido a la iluminación inadecuada en las zonas de circulación de los edificios, tanto interiores como exteriores. Se procurará establecer soluciones o medidas alternativas si no es posible alcanzar el nivel de seguridad adecuado y se definirá un plan de limitaciones de uso específico para cada edificio. Actualizar los edificios históricos del patrimonio arquitectónico para la sociedad actual supondría incorporar medidas de seguridad para las personas en cuanto al uso de estos, lo que supondría en algunos casos realizar alteraciones físicas importantes en los dichos edificios.

4.2. Seguridad de higiene (salubridad)

Se trataría de reducir a límites aceptables en los edificios históricos una vez rehabilitados y revitalizados el riesgo de que los usuarios de estos padezcan molestias o enfermedades. Se tiene que dar cumplimiento referente a la protección contra las humedades, la recogida y evacuación de residuos, asegurar una calidad del aire interior, el suministro de agua potable, así como la evacuación de las aguas negras y las aguas pluviales. Es del todo necesario incorporar como mínimo las instalaciones hidráulicas (suministro de agua potable y evacuación de las aguas residuales) para garantizar las conductas higiénicas de la población actual. Dichas conductas aparecieron en la edificación de forma generalizada a finales del siglo XIX y principios del siglo XX en el tejido urbano y en los edificios como respuesta a los continuos brotes de infecciones que padecían las poblaciones ante el afinamiento



Fig. 4. Estado ruinoso del castillo de Astley antes de la intervención. Warwickshire, Inglaterra .

Fuente: Witherford Watson Mann. Designboom, Dezeen.

<http://hicarquitectura.com/2017/01/witherford-watson-mann-astley-castle-renovation-2/>. [Fecha de acceso: 01/09/2020].

de personas en las ciudades al producirse los cambios del modelo económico originado por la Revolución Industrial. Por lo tanto, todos los edificios construidos con anterioridad a este periodo y que se pretendan revitalizar necesitan incorporar obligatoriamente las medidas higienistas para satisfacer a la población actual, lo que supone introducir una serie de elementos (tuberías, arquetas, sumideros, valvulería, aparatos sanitarios, etc.) que no estaban considerados en dichos edificios.

4.3. Seguridad estructural

La estructura que sustenta una construcción histórica constituye asimismo una parte importante del patrimonio y debe ser tratada desde esta misma óptica. Ello conlleva que toda intervención de mantenimiento, reparación o refuerzo deba respetar y hasta potenciar los distintos

valores culturales ligados a la propia estructura. En la práctica, estos conceptos llevan a preferir intervenciones muy respetuosas y de carácter mínimo. No obstante, y con el fin de reducir a límites aceptables los riesgos para las personas y para el posible contenido cultural inamovible del edificio, es necesario conciliar el carácter mínimo de la intervención con la satisfacción de un nivel adecuado de fiabilidad estructural¹³.

En la 14ª Asamblea General del ICOMOS en octubre de 2003 se ratificó cuáles son los principios para el análisis, la conservación y la restauración de las estructuras del patrimonio arquitectónico. Se trata de un documento donde se realizan una serie de recomendaciones que tratan de servir a todos aquellos a quienes atañen los problemas de la conservación y la restauración, aunque en ningún modo pueden reemplazar los conocimientos específicos extraídos de textos



Fig. 5. Exterior del castillo de Astley después de la intervención. Fuente: Witherford Watson Mann. Designboom, Dezeen. Fotografía: Philip Vile, Hélène Binet, J Miller. <http://hicarquitectura.com/2017/01/witherford-watson-mann-astley-castle-renovation-2/>. [Fecha de acceso: 01/09/2020].

de contenido cultural y científico. Las estructuras del patrimonio arquitectónico, tanto por su naturaleza como por su historia están sometidas a una serie de dificultades de diagnóstico y restauración, que limitan la aplicación de las disposiciones normativas y las pautas vigentes en el ámbito de la construcción. En el apartado 1.4 de los criterios generales¹⁴ se especifica “cuando se trate de realizar un cambio de uso o funcionalidad, han de tenerse en cuenta, de manera rigurosa, todas las exigencias de la conservación y las condiciones de seguridad”.

El objetivo del requisito básico del Documento Básico de Seguridad Estructural del Código Técnico de la Edificación consiste en asegurar que

los edificios una vez restaurados o rehabilitados deben tener un comportamiento estructural adecuado frente a las acciones e influencias previsibles a las que puedan estar sometidos durante sus usos previstos y garantizando la seguridad de las personas. En cualquier caso, el proyectista o el director de obra bajo su responsabilidad y previa conformidad del promotor planificarán las intervenciones a realizar para dar cumplimiento con las exigencias básicas referidas en el marco legislativo. Para realizar un análisis del conjunto estructural de los edificios históricos es necesario tener un conocimiento exhaustivo de las características del sistema estructural y de los materiales de la que lo componen. Es fundamental disponer de información



48

Fig. 6. Interior del castillo de Astley después de la intervención. Fuente: Witherford Watson Mann. Designboom, Dezeen. Fotografía: Philip Vile, Hélène Binet, J Miller. <http://hicarquitectura.com/2017/01/witherford-watson-mann-astley-castle-renovation-2/>. [Fecha de acceso: 01/09/2020].

sobre la estructura en su estado original y en sus primeras etapas, así como de las técnicas que se emplearon en la construcción, las alteraciones sufridas en el tiempo, cuestiones que casi siempre no podemos saber ya que no se registraban a lo largo del tiempo, excepto por las catástrofes de carácter social originadas por seísmos y/o por incendios.

4.4. Seguridad contra incendios

El objetivo principal consistiría en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios de los edificios sufran daños derivados de un incendio de origen accidental. En el caso de realizar las obras de rehabilitación y revitali-

zación en los edificios existentes se proyectarán, construirán, mantendrán y utilizarán de forma que, en caso de incendio, se cumplan las exigencias básicas reguladas en el Código Técnico de la Edificación. Pueden utilizarse otras soluciones diferentes al Documento Básico de Seguridad en caso de incendio, en cuyo caso deberá seguirse el procedimiento establecido en el artículo 5 del Código Técnico de la Edificación y deberá documentarse en el proyecto el cumplimiento de las exigencias básicas. Cuando la aplicación de este Documento Básico en edificios pertenecientes al patrimonio arquitectónico no sea incompatible con sus grados de protección se podrán aplicar aquellas soluciones alternativas que permitan

la mayor adecuación posible, desde los puntos de vista técnico y económico.

A pesar de la abundancia de documentos, cartas y leyes referidas al Patrimonio Histórico todavía existen conflictos referidos a la materialización de cómo se debe conservar, consolidar, restaurar, rehabilitar y revitalizar el patrimonio arquitectónico para la sociedad actual y legarlos con garantías a las futuras generaciones. Para dar visibilidad a los conflictos existentes en el marco legislativo respecto a como materializar las acciones que se deben de realizar, se exponen dos casos con dos formas antagónicas de intervención en el patrimonio arquitectónico.

La intervención que se realizó en la iglesia de Nuestra Señora de los Remedios (Bien de Interés Cultural) en el municipio de Buenavista del Norte, en la isla de Tenerife sigue la tendencia que propuso en su día Violet-le-Duc (1814-1879). El 22 de junio de 1996 se declaró un incendio que destruyó tanto al inmueble en sí como a las obras de arte que atesoraba. Tanto los vecinos del municipio, como las diversas asociaciones y las autoridades de las diferentes administraciones públicas (Ayuntamientos, Cabildo y Gobierno de Canarias) se propusieron como objetivo recuperar el templo (figs. 1 y 2).

La intervención que finalizó en 2004 consistió en realizar una reconstrucción de estilo, es decir, se realizó una réplica del citado inmueble a pesar de que la Ley de Patrimonio Histórico Español¹⁵ en vigor desde 1985 establece que cualquier intervención de nueva factura en los edificios pertenecientes al patrimonio arquitectónico deben de llevar el sello de nuestro tiempo, tanto en el empleo de los materiales como en las formas para que las intervenciones que se realicen sean correctamente interpretadas en el futuro por sus generaciones. La intervención que se realizó en citado inmueble se puede considerar, desde la óptica del marco legislativo patrimonial como una falsificación histórica (fig. 3).

Sin embargo, la intervención que se realizó en el Castillo Astley (siglo XII) en la localidad de Warwickshire en Inglaterra sigue la tendencia que propuso en su día Camillo Boito (1836-1914), postura considerada como el germen de la teoría de la restauración arquitectónica como tal, con criterios prudentes y científicos.

El citado inmueble obtuvo la clasificación de monumento clasificado Grado II (de especial interés histórico) en 1951. El estudio de arquitectura británico Witherford Watson Mann Architects, ganador en 2013 del premio Stirling otorgado por el Real Instituto de Arquitectos Británico (RIBA), acometió la rehabilitación del edificio, deshabitado y abandonado tras un incendio en 1978 (fig. 4).

La intervención consistió en la rehabilitación del citado inmueble para albergar una residencia vacacional buscando el contraste entre las ruinas y la obra nueva adherida a los muros originales. Se utilizaron los mismos materiales, la madera y el ladrillo, pero desde un punto de vista actual, tal y como se dirime de las directrices indicadas en las legislaciones patrimoniales en cuanto a que cualquier acción de nueva factura a realizar en los edificios históricos deben de llevar el sello de nuestro tiempo, es decir, en el lenguaje de la arquitectura actual (Carta Cracovia, art. 4-6) (figs. 5. y 6)¹⁶.

5. CONCLUSIÓN

Recuperar el patrimonio arquitectónico en desuso y abandonado mediante la incorporación de nuevos usos compatibles con los edificios como método contrastado de conservación supone un reto importante para la sociedad actual, ya que las intervenciones a realizar en los edificios históricos deben de incorporar medidas de seguridad para las personas que los utilizan y supone realizar en ocasiones alteraciones físicas importantes en los edificios, lo que origina fricciones de una parte entre las legislaciones y

de otra parte, en los diversos agentes que intervienen. Debido a las circunstancias expuestas surgen incertidumbres respecto las diversas interpretaciones que se pueden y se deben de hacer respecto a la instrumentalización y a la materialización de las acciones que se pretenden realizar. Los edificios históricos presentan limitaciones importantes en cuanto a la incorporación de determinadas medidas de seguridad tal y como se exige desde el marco legislativo actual referente a los edificios de nueva construcción.

La sociedad actual demanda cada vez más mayor calidad en los edificios y ello incide en la incorporación de determinados niveles de seguridad estructural, la protección contra incendios, la protección contra el ruido, el aislamiento térmico y la accesibilidad para personas con movilidad reducida. Es necesario disponer de una herramienta legislativa y de carácter transversal que permita regular las diferentes intervenciones que se pueden realizar en los edificios históricos y que relacione las directrices derivadas de la legislación de carácter patrimonial con los parámetros de seguridad que se deben de cumplir según las directrices establecidas en la Ley de Ordenación de la Edificación y en Código Técnico de la Edificación.

La catalogación, el estudio, la protección y la recuperación del patrimonio arquitectónico tan solo son instrumentos que garantizan una cierta conservación de este para transmitirlo a las generaciones futuras. Actualmente existe un gran número de edificios heredados del pasado que han quedado sin uso y abandonados debido

fundamentalmente a los diversos cambios sociales y de los modelos económicos, lo que genera la obsolescencia en los edificios y como consecuencia no se realizan las debidas tareas de mantenimiento para alargarles su vida útil permitiendo así que entren en ruina. La escasez de recursos económicos destinados a las tareas de mantenimiento del extenso patrimonio arquitectónico que atesora el Estado Español en aras de garantizar su conservación favorece la aparición de la denominada “ruina funcional” en los edificios históricos y, por consiguiente, se facilita la pérdida de una parte sustancial de la memoria histórica de las sociedades que los construyeron. Es imprescindible convertir al patrimonio arquitectónico en un recurso activo, ya que, abandonado, inactivo o en ruinas no sirve de nada, por lo tanto, es necesario encontrar un equilibrio entre el aprovechamiento social y económico de los edificios históricos incorporando medidas orientadas a la mejora de la calidad de vida de las personas.

El profundo conocimiento de la historia, del marco legislativo, de las tipologías constructivas, de los materiales de construcción de los edificios además de poseer una cierta sensibilidad en la realización de las actuaciones que se pretendan llevar a cabo serán las herramientas imprescindibles para realizar algunas intervenciones en el patrimonio arquitectónico con altas dosis de acierto.

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

Miguel de Unamuno

NOTAS

¹MUÑOZ COSME, Alfonso. "Arquitectura y Memoria. El Patrimonio Arquitectónico y la Ley de Memoria Histórica". *Patrimonio Cultural de España. Conservar o destruir: la Ley de Memoria Histórica* (Madrid), 1 (2009), págs. 83-101.

²SORLI ROJO, Ángela y AZORIN LÓPEZ, Virtudes. "La conservación y restauración de edificios en España a través de las publicaciones del IETcc". En: *Jornadas internacionales conmemorativas del 80 aniversario del IETcc*. Madrid: Instituto de Ciencias de la Construcción Eduardo Torroja, 2014.

³R.D. 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

⁴R.D 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

⁵ÁLVAREZ ÁLVAREZ, José Luis. "Las organizaciones en el 2000". *Alta dirección* (Barcelona), 161 (1992), págs. 111-116.

⁶ABAD LICERAS, José María. "La rehabilitación del patrimonio arquitectónico en la nueva legislación urbanística de la Comunidad de Madrid: En espacial, del patrimonio inmobiliario histórico". *Revista jurídica de la Comunidad de Madrid* (Madrid), 11 (2001), págs. 4-43.

⁷NOGUERA GIMÉNEZ, Juan Francisco. "La conservación activa del patrimonio arquitectónico". *Loggia, Arquitectura & Restauración* (Valencia), 13 (2002), págs. 10-31.

⁸ABAD LICERAS, José María "La rehabilitación..." Op. cit., pág. 8.

⁹GARCÍA GARCÍA, María Jesús. El régimen jurídico de la rehabilitación urbana. Valencia: Institució Alfons El Magnanim, 1999, pág. 37.

¹⁰VICENTE DOMINGO, Javier. "Consideraciones críticas sobre la política protectora de los conjuntos históricos". *Revista de Derecho Urbanístico* (Madrid), 122 (1991), págs. 128-142.

¹¹AYÚS y RUBIO, Manuel. *Régimen jurídico de los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural*. Alicante: Universidad de Alicante. Tesis Doctoral, 2012.

¹²NOGUERA GIMÉNEZ, Juan Francisco. "La conservación..." Op. cit., pág. 16.

¹³ROCA, Pere. Fiabilidad de las estructuras patrimoniales (Barcelona), Universidad Politécnica de Cataluña (2010), pág. 1. Fuente: <https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/18322/11676169.pdf>. [Fecha de acceso: 01/09/2020].

¹⁴"La memoria de los lugares: preservar el sentido y los valores inmateriales de los monumentos y sitios". En: 14.ª Asamblea General y Simposio Científico del ICOMOS, (Zimbawe), 2003.

¹⁵LEY 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español.

¹⁶"Carta de Cracovia. Principios para la conservación y restauración del patrimonio construido". *Astrágalo: revista cuatrimestral iberoamericana* (Madrid), 17 (2001), págs. 127-134.