

URBANISMO ABULENSE (y 3)

En todos los artículos anteriores nos hemos referido a ámbitos del patrimonio urbano de una ciudad que va desde el familiar hasta el regional. Sin embargo hay ciudades de tal importancia desde el punto de vista de la trascendencia de su herencia cultural que su interés es universal. Para algunas, como es el caso de Ávila, esto está oficialmente reconocido, y para otras no. El significado más obvio es que cualquier tipo de actuación en las mismas afectará, no solamente a sus habitantes y sus descendientes, sino también a todos aquellos que se sientan partícipes de una cultura determinada.

Si los conflictos que se podían producir entre propietarios de bien protegidos de interés regional y de la misma colectividad regional eran importantes, ahora se multiplican. Al ser mayor la cantidad de intereses en juego los niveles de exigencia sobre el propietario son también mayores. Y aunque en teoría la cantidad de personas sobre la que debería recaer la carga de conservación es mayor (nada menos que toda la humanidad), desde el punto de vista práctico aumentan las exigencias sobre el particular pero sin contraprestaciones aparentes por parte, ni de la comunidad regional, ni de la comunidad mundial. Casi todo se queda en declaraciones y palabras cuando se alcanzan determinadas alturas. Es decir, normalmente el nivel de cargas es inverso a la sucesión siguiente: particular, Ayuntamiento, Comunidad, Gobierno Central, Instituciones Internacionales, aunque a veces puedan producirse distorsiones en esta pirámide.

De todas formas, si enfocamos el problema desde el punto de vista del uso, la secuencia de instituciones anterior tiene su lógi-

ca. El mayor uso del bien afectado se produce por parte del particular, luego de la comunidad ciudadana, del área regional, del país e internacionalmente. Parece lógico que la capacidad de soportar la carga vaya en este orden, aunque probablemente no en la cuantía en la que lo están haciendo ahora.

De todas formas, estos son temas que se refieren a acuerdos sociales globales de carácter básicamente político, respecto a los que poco podemos hacer como no sea el destacar la existencia del problema y poner de manifiesto su escasa importancia en los programas electorales de casi todos los partidos políticos. Y son cuestiones básicas en mayor o menor medida para la mayor parte de los habitantes de las ciudades españolas. Lo que sin embargo sí vamos a hacer es incidir en un aspecto del problema del Patrimonio Urbano, escasamente tratado y que está directamente relacionado con la forma de ver la herencia cultural e histórica de los ciudadanos.

El asunto, de forma simplificada, y bajo un prisma monetarista, podría plantearse de la siguiente manera: el Patrimonio Urbano no debe considerarse exclusivamente bajo el aspecto de la carga que implica su conservación, sino y fundamentalmente desde el punto de vista de una inversión económica en un bien, no solamente escaso sino único en algunos casos (una fachada del XVI lo es). El problema es la dificultad de llevar a la conciencia de los ciudadanos que la mayor parte de los bienes que, de una u otra forma, son significativos, para el patrimonio cultural e his-

tórico, tienen un valor añadido que es preciso contabilizar a la hora de determinar su precio.

Hasta el momento, el hecho de poseer una vivienda catalogada significa una penalización a la hora de su venta. Sin embargo la situación debería de ser la inversa. Un edificio, en igualdad de circunstancias (comodidad, habitabilidad, adecuación) debe de valer más si cuenta, por ejemplo, con el añadido de una fachada modernista. Y todavía más si esto está reconocido mediante una catalogación oficial. Piénsese en el aumento de valor de un lienzo que pasa de ser "atribuido" a un autor, a ser oficialmente reconocido como pintado por el mismo. Esto es algo fácilmente comprensible y que nadie discute si se refiere a un bien mueble (una pintura, una alfombra, un tapiz, una escultura).

Probablemente nadie se quejaría de la "carga" que supone poseer un Greco o un jarrón chino de la dinastía Ming. Incluso el feliz propietario estaría dispuesto a correr con los gastos de una restauración, o el de acondicionarle un lugar adecuado. Pero esto no pasa con un patio barroco o incluso con un palacio del XVI. ¿Porqué?

Hay varias razones que aquí sólo vamos a plantear dos de las más importantes. La primera: para valorar un edificio no solamente hay que atender a su importancia artística sino también a su valor de uso. Y una segunda: un edificio ocupa una porción de suelo generalmente urbano, y en su valor influye también el que tenga el suelo en el que se encuentra que, a su vez, depende de las posibilidades de edificación que le da el Plan.

Patrimonio Urbano e inversión

J. Fariña y Juan y Miguel González

Valor de uso

Hablemos de algo respecto al valor de uso. En realidad una pintura tiene poco valor del artístico. Desde el punto de vista funcional "no sirve para nada" (en el sentido de un medicamento, por ejemplo, que "sirve" para curar una enfermedad aunque su valor artístico sea nulo). Pues bien, un edificio fundamentalmente "sirve para algo", residir, vender, reunirse, etc. Lo que sucede es que, además de su valor funcional, puede tener un valor histórico, cultural o artístico en algunos casos tan o más importante que el funcional. Lo lógico, desde el punto de vista del propietario, es que se cumpla su misión de residencia, comercio, etc. Cuando el cumplimiento de esta misión choca con la preservación de sus valores suele optar por aquella. Aquí es donde entra en juego la necesidad de acondicionamiento, rehabilitación y recuperación funcional de los antiguos edificios, sin que pierdan sus valores culturales, históricos o artísticos. Y para hacer esto es imprescindible ayudar si dichos valores no son de interés para la sociedad. De hecho, la actual legislación contempla sistemas que posibilitan, en parte conseguirlo.

El segundo problema es mucho más complejo y se encarna en la esencia misma del derecho. Hasta el momento (ley del Suelo reformada en el 75) la distribución de beneficios y cargas en suelo urbanizable está encomendada al mecanismo del aprovechamiento Medio. En definitiva que, de alguna manera, se calcula lo que "de media" se puede edificar en el suelo que se va a ur-

banizar, se compensa a aquellos a los que ha correspondido menos y se quita a los que le ha correspondido más. Pero esto que está previsto para el suelo que se supone se va urbanizar, no lo está para el suelo urbano. Es decir, que en el suelo urbano (el ya construido) no existe más posibilidad para distribuir beneficios y cargas que reparcelar o expropiar. Y dado que la reparcelación entre solares no contiguos está, como mínimo cuestionada por los tribunales (a menos que sea voluntaria) nos encontramos casi imposibilitados para equilibrar lo que el planeamiento les da a unos con los que les quita a los otros.

Consecuencias

Aunque sea un poco difícil de entender el párrafo anterior para los no especialistas, las consecuencias son muy claras. Dado que la mayor parte del Patrimonio que estamos tratando de proteger está precisamente en terreno urbano es verdaderamente complejo (por no decir imposible en muchos casos) resarcir al propietario de un solar en el que se pueden edificar cuatro plantas, pero que está "ocupado" por un edificio histórico a proteger que nada más tiene dos. En estos momentos está planteada en el Parlamento la Reforma de la Ley del Suelo que, entre otros, parece que va a contemplar el problema de la distribución de beneficios y cargas en suelo urbano. No sabemos si se conseguirá esto y cómo (es decir, a costa de qué) pero, en cualquier caso, si por la vía del planeamiento no se sigue, será preciso recurrir a otros sistemas, con objeto de compensar a aquellos que ven limitadas sus posibilidades de actuación en beneficio del interés de la sociedad entera.

LOS FRIGORIFICOS AGNI SON UN REGALO

y tienen

Por su tecnología, economía, duración, diseño y particularmente por la gran capacidad de producir frío, los frigoríficos AGNI son todo un regalo.

Y ahora por la compra de un Frigorífico Combinado AGNI le regalamos un moderno Enfriador de botellas. Y por un frigorífico Dos Puertas AGNI, un juego de toallas.

Frigoríficos AGNI son y tienen un regalo.

AGNI

Promoción válida desde el 1-5-90 hasta el 31-7-90.

