

### **XIII ENCUENTRO MANEJO Y GESTIÓN de Centros Históricos.**

**TÍTULO DE LA PONENCIA:** “CIUDAD HISTORICA, CIUDAD ACTUAL. UNA DUALIDAD A RESPETAR”

**PONENTES:**

José Luis Javier Pérez Martín

Rafael Fernández Martín

**INSTITUCIÓN:**

Escuela Técnica Superior de Edificación de la Universidad Politécnica de Madrid (España). Profesores Titulares.

**RESUMEN DE PONENCIA:**

Nuestros Centros históricos son una amalgama de trazas urbanas y construcciones resultado del devenir del tiempo, respuesta material que en cada momento histórico fueron dando a sus necesidades los pobladores que allí habitaron; lo que los convierte en los documentos más valiosos para la investigación y conocimiento de sus procesos evolutivos, tanto técnicos como sociológicos. Pero sobre todo, y ante todo, forman parte de nuestras ciudades de hoy en día, debiendo aprender a adaptarse y convivir con la época actual, como ya lo hicieron en épocas pretéritas, pero sabiendo exigir su derecho a ser conservados y respetados los valores que representan.

Plantearnos “*La ciudad necesaria, la ciudad posible*”, es saber asumir el aquí y ahora sin renunciar a nuestro pasado; es saber integrar lo que fuimos y lo que vamos siendo, en el fluir constante de la vida; es saber dar respuesta a las necesidades de hoy sin desfigurar nuestros Centros Históricos; es en definitiva entender la cultura como concepto y no solo como suma de manifestaciones materiales y/o inmateriales.

El urbanismo es una valiosísima herramienta con que afrontar la dualidad de nuestras ciudades, histórica y actual, pero hay que liberarlo de toda carga ideológica a fin de no convertirla en instrumento al servicio de la especulación o de creación de espacios organicistas que dirigen y manipulan la normal convivencia social. El urbanismo ha de estar al servicio de nuestras ciudades, de sus ciudadanos; no al contrario, en el que el urbanismo se convierte en un fin, con formato de ejercicio intelectual llevado a escala real.

Es difícil encontrar el equilibrio entre el mantenimiento de los testimonios del pasado y la exigible calidad de vida de la sociedad actual que habita en los espacios que aquellos configuran; pero es la meta irrenunciable, si no queremos dejar dichos espacios languidecer, convirtiéndolos en museos o parques temáticos, lo cual es perder el mejor testimonio que nos ofrecen, el de contenedores de vida, de sensaciones; ser testigos vivos de nuestra historia.

## XIII ENCUENTRO MANEJO Y GESTIÓN de Centros Históricos.

### TÍTULO DE LA PONENCIA:

“CIUDAD HISTORICA, CIUDAD ACTUAL. UNA DUALIDAD A RESPETAR”

### PONENTES:

José Luis Javier Pérez Martín  
Rafael Fernández Martín

### INSTITUCIÓN:

Escuela Técnica Superior de Edificación de la Universidad Politécnica de Madrid (España). Profesores Titulares.

### TEXTO DE LA PONENCIA:

#### ANTECEDENTES

Nuestras ciudades son la suma de lo que fueron y de lo que van siendo. Por ello es preciso saber a qué nos referimos, especialmente al entender el papel de nuestros Centros Históricos en la ciudad contemporánea; para ello nada mejor que la definición que de los mismos se dio en el «Coloquio sobre la preservación de los centros históricos ante el crecimiento de las ciudades contemporáneas» celebrado en Quito en marzo de 1977, articulada en torno a tres ideas fundamentales:

- El centro histórico queda definido como: *"Todos aquellos asentamientos humanos vivos, fuertemente condicionados por una estructura física proveniente del pasado, reconocibles como representativos de la evolución de un pueblo"*.
- *"Los centros históricos no solo son patrimonio cultural de la humanidad, sino que pertenecen de forma particular a todos aquellos sectores sociales que los habitan"*.
- *"La conservación de los centros históricos debe ser una operación destinada a revitalizar no solo inmuebles, sino primordialmente la calidad de vida de la sociedad que los habita, aplicando su capacidad creativa y equilibrando su tecnología tradicional con la contemporánea"*.

Esta conceptualización se vio ratificada en la Carta de Veracruz de 1992 sobre «Criterios para una política de actuación en los centros históricos de Iberoamérica», constituyéndose en un documento de transición, sintetizando de forma espléndida el concepto de Centro Histórico, sus valores, y su integración en la Ciudad actual, afirmando en su texto:

- *"Entendemos como centro histórico un conjunto urbano de carácter irreplicable en el que van marcando su huella los distintos momentos de la vida de un pueblo, formando la base en la que se asientan sus señas de identidad y su memoria social."*
- *El valor irrenunciable de estas señas lo convierten en un bien patrimonial, su pérdida significa la ruptura del anclaje de la sociedad con sus orígenes, hipotecando su porvenir."*

- *Es, por tanto, un bien que es obligatorio conservar y transmitir al futuro, para que un pueblo sepa quién es, donde está y a donde va”.*

Para terminar esta introducción consideramos preciso referirnos a la Carta de Leipzig sobre Ciudades Europeas Sostenibles (2007), emanada del Consejo de Europa que, aunque no es una carta específica sobre conservación del patrimonio cultural, es un documento en el que se diseñan unas líneas de acción para una política integrada de desarrollo aplicable a los distintos territorios, combinando simultánea y equitativamente las preocupaciones e intereses precisos para el desarrollo urbano.

*«Nuestras ciudades poseen cualidades culturales y arquitectónicas únicas, poderosas fuerzas de inclusión social y posibilidades excepcionales para el desarrollo económico. Son centros de conocimiento y fuentes de crecimiento e innovación. Sin embargo, también sufren problemas demográficos, desigualdad social y exclusión social de grupos específicos de población, carencia de viviendas asequibles y apropiadas y problemas medioambientales. A largo plazo, las ciudades no pueden satisfacer su función de motor de progreso social y crecimiento económico, tal y como se describe en la Estrategia de Lisboa, a menos que seamos capaces de mantener el equilibrio social, tanto intra como interurbano, de proteger su diversidad cultural y de establecer una elevada calidad en lo que al diseño, la arquitectura y el medio ambiente se refiere.*

*Necesitamos que, de forma creciente, todas las personas e instituciones involucradas en el proceso de desarrollo urbano aúnen estrategias globales y coordinen sus acciones más allá del ámbito aislado de cada ciudad y comunidad. Cada nivel de gobierno (local, regional, nacional y europeo) tiene su propia responsabilidad para con el futuro de nuestras ciudades. Para que este gobierno a distintos niveles sea realmente efectivo, debemos mejorar la coordinación de las áreas de política sectorial y desarrollar un nuevo sentido de responsabilidad respecto a la política integrada de desarrollo urbano. Debemos también asegurarnos de que aquellos que trabajen para llevar a cabo dichas políticas a todos los niveles, adquieran el conocimiento y las competencias genéricas e interprofesionales necesarias para construir ciudades y comunidades sostenibles.»*

## **ESTADO DE LA CUESTIÓN**

Al hablar de los Centros Históricos lo hacemos sobre una parte muy especial del “patrimonio cultural”, concepto superador a la vez que sumativo de los de patrimonio histórico, artístico, etc., desde un sentido antropológico<sup>1</sup>, pese a su amplitud y sin entrar en el debate que este término, en sí mismo, origina. El propio concepto de bien cultural ya es delimitativo y se refiere a unos bienes tangibles o intangibles a los que reconocemos unas características objetivas o subjetivas que las diferencian de otros.

Las características que delimitan los bienes culturales, son sus valores simbólicos, o mejor dicho los que un grupo social, más o menos amplio, les asigna, al margen de su propia materialidad; son sus valores convencionales, dados o aceptados, los que les convierten en objetos de conservación.

---

<sup>1</sup> N.A.- Antropología es la ciencia que estudia comparativamente el hombre y sus variedades raciales y culturales, desde sus orígenes hasta nuestros días y según su distribución en el espacio.

Son precisamente esos valores subjetivos, los que igualan culturalmente las obras maestras con las más humildes pero representativas y llenas de vivencias. Esta última aseveración enlaza con lo expuesto en la Carta Internacional sobre la Conservación y Restauración de los Monumentos y los Sitios Histórico-Artísticos «La Carta de Venecia» de 1964, donde se redefinió la noción de monumento, aceptándose como tal no solo "la creación arquitectónica aislada" sino también "el sitio urbano o rural", tal como se recoge en su artículo primero:

*«La noción de monumento comprende tanto la creación arquitectónica aislada como también el sitio urbano o rural que nos ofrece el testimonio de una civilización particular, de una fase representativa de la evolución o progreso, o de un suceso histórico. Se refiere no solo a las grandes creaciones sino igualmente a las obras maestras que han adquirido con el tiempo un significado cultural».*

Nuestros Centros Históricos son una amalgama de trazas urbanas y construcciones resultado del devenir del tiempo, respuesta material que a cada momento histórico fueron dando a sus necesidades los pobladores que allí habitaron; lo que los convierte en los documentos más valiosos para la investigación y conocimiento de sus procesos evolutivos, tanto técnicos como sociológicos. Pero sobre todo, y ante todo, forman parte de nuestras ciudades de hoy en día, debiendo aprender a adaptarse y convivir con la época actual, como ya lo hicieron en épocas pretéritas, pero sabiendo exigir su derecho a ser conservados y respetados los valores que representan.

La gestión de nuestros Centros Históricos, conlleva asumir la existencia de un marco normativo y organizativo que de forma armónica posibilite el resultado deseado; aspectos que, referidos al caso de España, son proclamados desde el preámbulo de La Constitución de 1978, en la que *“La Nación española, deseando establecer la justicia, la libertad y la seguridad y promover el bien de cuantos la integran, en uso de su soberanía, proclama su voluntad* (entre otras) *de:*

- *Proteger a todos los españoles y pueblos de España en el ejercicio de los derechos humanos, sus culturas y tradiciones, lenguas e instituciones*
- *Promover el progreso de la cultura y de la economía para asegurar a todos una digna calidad de vida”.*

Voluntad que termina plasmándose en su articulado:

**Artículo 46.**

Los poderes públicos garantizarán la conservación y promoverán el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su titularidad. La ley penal sancionará los atentados contra este patrimonio.

Son pues, los poderes públicos, Estado y Comunidades Autónomas, como organización política de la Nación, quienes ostentan las competencias en materia cultural, en su calidad de gestores.

Por otro lado, dentro del marco normativo, disponemos de la vigente Ley 13/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, al margen del hoy superado término *“histórico”*. Esta Ley se ha visto desarrollada en tantas otras como Comunidades Autónomas conforman el Estado Español, con evidentes diferencias entre ellas, lo que dificulta la homogeneidad de criterios para su gestión.

La terminología actual impone la acepción de *“Patrimonio Cultural”*, lo que nos obliga a prestar atención al concepto de *“CULTURA”*, desde dos de sus acepciones, la primera tomada desde la antropología: *“Conjunto de los elementos materiales y espirituales (lengua, ciencias, técnicas, artes, instituciones, costumbres y usos, pautas de comportamiento, etc.) que caracteriza a una sociedad con respecto a las otras”*; y, la segunda, desde la filosofía: *“Conjunto de producciones específicas del hombre en tanto que ser dotado de poder de creación, que transforman tanto al hombre como al entorno”*. De ambas acepciones extraemos una clara evidencia, la cultura, lo cultural, es resultado de la actividad del hombre.

El *“patrimonio cultural”*, abarca a bienes materiales (muebles e inmuebles) e inmateriales, sin que las relaciones entre ambos sean siempre independizables, pues con ello se descontextualizan y pierden coherencia interna algunos bienes, tal como ocurre con los dedicados al culto religioso donde lo inmaterial (cultural) y lo material (muebles e inmuebles) está íntimamente ligado; o el patrimonio industrial.

Con todo lo expuesto trataremos de centrarnos en esas partes de nuestras ciudades que caracterizan su evolución a través del tiempo y de su propia historia; pero antes haremos dos últimas referencias:

- La Recomendación relativa a la salvaguardia de los conjuntos históricos y su función en la vida contemporánea, dada en Nairobi en 1976:
  - a. Se considera **“conjunto histórico o tradicional”** todo grupo de construcciones y de espacios, inclusive los lugares arqueológicos y paleontológicos, que constituyan un asentamiento humano tanto en medio urbano como en medio rural y cuya cohesión y valor son reconocidos desde el punto de vista arqueológico, arquitectónico, prehistórico, histórico, estético o sociocultural.  
*Entre esos “conjuntos, que son muy variados, pueden distinguirse en especial: los lugares prehistóricos, las ciudades históricas, los antiguos barrios urbanos, las aldeas y los caseríos, así como los conjuntos monumentales homogéneos, quedando entendido que estos últimos deberán, por lo común, ser conservados cuidadosamente sin alteración.*
  - b. Se considera *“medio”* de los conjuntos históricos el marco natural o construido que influye en la percepción estática o dinámica de esos conjuntos o se vincula a ellos de manera inmediata en el espacio o por lazos sociales, económicos o culturales.
  - c. Se entiende por *“salvaguardia”* la identificación, la protección, la conservación, la restauración, la rehabilitación, el mantenimiento y la revitalización de los conjuntos históricos o tradicionales y de su medio.
- La Carta de Washington de 1987 para la Conservación de Ciudades históricas y Áreas Urbanas históricas, que en su preámbulo dice: *“La presente Carta concierne a los núcleos urbanos de carácter histórico, grandes o pequeños, comprende todo tipo de poblaciones (ciudades, villas, pueblos, etc.) y, más concretamente, los cascos, centros, barrios, barriadas, arrabales, u otras zonas que posean dicho carácter, con su entorno natural o hecho por el hombre. Más allá de su utilidad como documentos históricos, los referidos núcleos son expresión de los valores de las civilizaciones urbanas tradicionales”*.

Todos esos espacios singulares, se encuentran conformando nuestras ciudades y pueblos, corriendo su gestión a cargo de los Ayuntamientos, a los que la

vigente LPH en su artículo 7º les reconoce sus funciones en la conservación de los mismos:

*“Los Ayuntamientos cooperarán con los Organismos competentes para la ejecución de esta Ley en la conservación y custodia del Patrimonio Histórico Español comprendido en su término municipal, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción. Notificarán a la Administración competente cualquier amenaza, daño o perturbación de su función social que tales bienes sufran, así como las dificultades y necesidades que tengan para el cuidado de estos bienes. Ejercerán, así mismo, las demás funciones que tengan expresamente atribuidas en virtud de esta Ley”.*

La Administración Local no tiene competencias legislativas, por tanto, no puede dictar leyes solo puede establecer normas de carácter reglamentario. Carece de competencias efectivas en la legislación protectora del patrimonio histórico, pero, cuenta con valiosos instrumentos en la legislación urbanística y en la propia legislación estatal.

El ámbito competencial del Estado, sobre el Patrimonio, se ejerce a través del Ministerio de Cultura, cuya estructura orgánica básica y la de sus Organismos autónomos, quedo establecida mediante el Real Decreto 565/1985, de 24 de abril, publicado en el BOE nº 103 de 30 de abril de 1985.

El complejo esquema estructural y competencial de la burocratizada administración a nivel estatal y territorial, lejos de ser eficaz, se convierte en una traba para los ciudadanos que cada vez más se ven marginados de la gestión de sus intereses; resulta imposible conocer las interrelaciones y jerarquización de las instituciones.

La acepción *“garantista”* con que la administración trata de justificar su actual estructura, acallando cualquier crítica, no es más que el intento de convertirse en un fin en sí misma haciendo parecer los verdaderos fines como meras herramientas que justifican su existencia.

## **UN MODELO DE GESTIÓN**

Nuestros Centros Históricos, están conformados por edificaciones con diversos niveles de protección.

La Administración no puede afrontar sola la labor de preservar el Patrimonio, si la sociedad que habita la ciudad no se compromete en tan ingente tarea las actuaciones de la Administración están condenadas al fracaso; difundir los valores del Patrimonio construido, sensibilizar a las personas que lo habitan y disfrutan debe ser prioritario; el conocimiento de los valores que representan, los elementos que lo componen, propiciará el respeto y reconocimiento de las personas hacia el Patrimonio de su ciudad, haciendo corresponsables a todos los ciudadanos, no sólo a sus representantes, en la misión de tutelar y proteger sus elementos. La legislación vigente reconoce la acción pública a todos los ciudadanos.

*“Las personas que observen peligro de destrucción o deterioro en un bien integrante del Patrimonio Histórico Español deberán, en el menor tiempo posible, ponerlo en conocimiento de la Administración competente, quien comprobará el objeto de la denuncia y actuará con arreglo a lo que en esta Ley se dispone” Art. 7º. Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (BOE de 29-6-1985)*

Pero este texto, como otros muchos, desprende negatividad, se utiliza al ciudadano para realizar labores de policía, denunciar; en otros se le exige responsabilidad y deber de conservación, sobre los bienes de que es titular, mediante legislaciones coercitivas y sancionadoras, a veces maquilladas mediante campañas de subvenciones que se manifiestan insuficientes, aleatorias y gravadas con una fiscalidad duplicada, abusiva e injusta, aunque eso sí, debidamente legislada o reglamentada, evidenciando un exacerbado afán recaudador del que el ciudadano no se siente correspondido. Todo ello hace percibir a la administración de forma negativa, convertida en un fin en sí misma, enrocada en su propia estructura para que nadie pueda reclamarla posibles responsabilidades subsidiarias, situación consentida por una sociedad incapaz de organizarse, en el que el individualismo ha desterrado muchos de los valores sociales.

Quienes viven en los Centros Históricos, tienen que asumir las presiones y limitaciones que su entorno conlleva, situación que debería verse compensada mediante medidas positivas, hacia los ciudadanos que allí viven, promovidas desde las Administraciones, permitiendo y potenciando la revitalización y reutilización de los Centros Históricos, evitando dos situaciones profundamente negativas, la musealización y la permisividad pasiva que transforma, desvirtúa y hace perder los valores que los hacen objeto de conservación, pero sobre todo evitando su abandono y/o desfiguración.

Todo en la vida es caduco y perecedero, los Monumentos se crean, tienen su momento de esplendor, envejecen, enferman y mueren; las ciudades se transforman, evolucionan y cualquier intervención que en ellas se realice modifica el espacio, como lo modifica el tiempo, la luz, los sonidos, olores y otros múltiples factores. Pero esto es inevitable dado que la ciudad es un espacio colectivo de una sociedad donde, además de ofrecernos visiones estéticas y formales, vive gente y se producen hechos culturales, sociales y humanos que, a su vez, deben quedar reflejados, recogidos en la memoria.

Con frecuencia se protegen cuidadosamente los Monumentos o los conjuntos históricos, pero no se cuida de su entorno, sus accesos,...sin comprender que, como el aire que respiramos es imprescindible para la vida del individuo, también los Monumentos o conjuntos históricos, necesitan de su ambiente propicio y del adecuado medio de vida para subsistir. Una ciudad que descuida su imagen es una ciudad que se respeta poco a sí misma; el abandono y posterior deterioro de los inmuebles, parques o jardines, las intervenciones inadecuadas, ciertos rótulos publicitarios, el uso de materiales y colores impropios, contribuyen a restarle el valor que aún conserva. Los propios ciudadanos muestran su desagrado con esta imagen que ofrece su ciudad pero sin asumir su propia responsabilidad. *“El deterioro o la pérdida de patrimonio debe considerarse como un empobrecimiento colectivo”*. (Convención para la Protección del Patrimonio Mundial, Natural y Cultural de la UNESCO).

Uno de los ejemplos más lamentables está en la permisividad activa o pasiva en el cierre aleatorio de terrazas y balcones, que transforman nuestra arquitectura de diseño, a veces humilde pero coherente, en chabolismo vertical. Los edificios que conforman nuestros Centros Históricos, por la evolución inevitable, el transcurrir del tiempo y los efectos de cambios económicos y culturales, han sido reemplazados parcial o totalmente; la nueva ciudad construida sobre la anterior o conviviendo con ella, se nos presenta con la

suficiente belleza y calidad como para constituir un legado digno de aprecio por las generaciones venideras.

*“Hay que cuidarse de decirles que a veces ciudades diversas se suceden sobre el mismo suelo y bajo el mismo nombre, nacen y mueren sin haberse conocido, incomunicables entre sí. En ocasiones hasta los nombres de los habitantes permanecen iguales, y el acento de las voces, e incluso las facciones; pero los dioses que habitaban bajo los nombres y en los lugares se han ido sin decir nada y en su sitio han anidado dioses extranjeros. Es inútil preguntarse si éstos son mejores o peores que los antiguos, dado que no existe entre ellos ninguna relación, así como las viejas postales no representan a Maurilia como era, sino a otra ciudad que por casualidad se llamaba Maurilia como ésta” (Italo Calvino).*

Pero no basta con conservar el patrimonio que anteriores “Maurilia” nos han dejado; una generación que se limite a preservar el legado que ha recibido sin enriquecerlo con nuevas aportaciones dignas de aprecio, lejos de preservar el patrimonio recibido lo estará empobreciendo.

El planeamiento urbanístico es, hoy en día, la mejor herramienta para la realización de un orden concreto de convivencia presidido por valores constitucionales, como los recogidos en los artículos 45 - derecho al medio ambiente adecuado-, 46 - protección del patrimonio cultural colectivo- y 47- derecho a la vivienda digna y adecuada. Así, por ejemplo, en la exposición de motivos de la Ley de Urbanismo de Castilla y León<sup>2</sup>, se alude a cuatro objetivos principales; el tercero de ellos es *“incorporar, a la actividad urbanística, principios exigidos con fuerza por la sociedad”*, como el derecho a la información, la defensa de la cohesión social, la protección del medio ambiente y por supuesto la protección y recuperación del patrimonio cultural. Permite ejercer la acción de tutela a la Administración local, posibilitándole dictar determinaciones sustantivas específicas, tanto en el planeamiento general como en los planes especiales de protección, determinando y acotando las intervenciones a realizar en los bienes que constituyen el patrimonio de la ciudad, así como, controlar las características de las nuevas construcciones.

Los Ayuntamientos son los competentes para autorizar directamente las obras que desarrollen el planeamiento aprobado, siempre que no afecte a inmuebles que sean Monumentos, Jardines Históricos, o estén comprendidos en sus entornos; pero, dado que en nuestros Centros Históricos es frecuente la presencia de monumentos o sus entornos afecten a aquellos, la obtención de licencias para la ejecución de proyectos, precisan contar con la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, o del Ministerio de Educación y Cultura. Por lo que la competencia atribuida a los Ayuntamientos que cuenten con Plan Especial, de conceder directamente las licencias, es más teórica que real, provocando que la tramitación, dentro del Conjunto histórico, se dilate en el tiempo, un inconveniente más que, en muchos casos, disuade a los interesados.

Resultado de las trabas administrativas y la falta de concienciación de la ciudadanía, de la que se ha prescindido en el diseño de la gestión de los centros históricos, junto a otros múltiples problemas, han conducido a su abandono y posterior deterioro, complicando la capacidad de respuesta que los Centros Históricos precisan.

---

<sup>2</sup> N.A. Se toma la Comunidad de Castilla y León como referencia por ser en esta donde se encuentra un mayor número de ciudades españolas declaradas Patrimonio de la Humanidad.

Varios son los factores que para la gestión de los Centros Históricos deben acometerse, con simultaneidad para beneficiarse de sus sinergias, la concienciación, el conocimiento exhaustivo de los bienes que hay que proteger, fijando para cada uno de ellos objetivos, criterios y límites de acción. *“Identificar, proteger, conservar, rehabilitar y transmitir a las generaciones futuras el patrimonio situado en su territorio”* (Art. 4 Convención de la UNESCO para la protección del Patrimonio Mundial, Natural y Cultural), y la elaboración de programas que permitan concretarse en proyectos.

Para poder acometer la gestión de los Centros Históricos, ***¡nuestros Centros Históricos!***, los Ayuntamientos deberían contar con una Oficina específica destinada a este fin, constituida por equipos interdisciplinarios (no solo multidisciplinarios), donde la interacción anule el personalismo de sus componentes, y en los que se dé cabida a los nuevos perfiles profesionales, que en el ámbito de la gestión y desde programas de postgrado, vinculados a las Universidades o colectivos profesionales, están emergiendo.

Mucho queda por hacer, pero también se está haciendo mucho, quizás falte un modelo que unifique y aproveche esfuerzos, especialmente eliminando la superposición competencial de las distintas administraciones.

La gestión de nuestros Centros Históricos debe ser enfocada como una actividad empresarial en la que los valores culturales deben prevalecer sobre los económicos, ello no quiere decir que algunas de las actividades o proyectos que sobre el puedan realizarse no sean capaces de generar beneficios, sino que otros no lo harán nunca, al menos directamente, pero que son precisos sean realizados.

Por ello no sería justo exigir que sea la Administración, sobre todo la municipal, la que deba realizar los proyectos no rentables y los rentables quedasen en manos privadas, como tampoco lo es el exigir a los particulares correr con los gastos de los proyectos no rentables sin que obtengan contraprestaciones suficientes, incluso generosas.

No obstante, resulta evidente y preocupante que la gestión que desde los Ayuntamientos puede hacerse queda limitada a la regulación de las obras que los propietarios de los inmuebles promuevan en los CH; y eso dista mucho de la definición que dimos de *“gestionar”* como dirigir u organizar un proyecto, una empresa, etc.; y dista aún más de la deseada *“gestión integrada”*, mediante la que se obtendría una visión clara de todos los aspectos de la organización, de sus interrelaciones y de los riesgos relacionados, facilitando la adopción de sistemas en el futuro. Los Centros históricos presentan una visión holística que debe ser acometida como tal, sin ignorar ninguno de sus aspectos.

Los nuevos perfiles profesionales como el *“property”*, *“facility”* o el *“project management”*, o lo que es lo mismo *“gestor de activos inmobiliarios”*, *“gestor del mantenimiento”* o *“gestor de proyectos”*, aun teniendo cabida en la gestión de nuestros Centros Históricos, su esquema economicista hace que tengamos alguna prevención al respecto; por ello, al igual que surgió el *“gestor cultural”* como profesional que, desde una óptica sociocultural, promueve, incentiva, diseña y realiza proyectos culturales, se precisa de una nueva figura, la del *“gestor del patrimonio construido”*, que partiendo de un técnico del ámbito de la arquitectura conozca y sea sensible a los valores culturales y tenga una alta cualificación en el mantenimiento de los edificios, sus entornos e infraestructuras (preventivo, correctivo, predictivo o conductivo), lo que le permitirá diseñar, dirigir y coordinar programas, al frente de unos equipos

interdisciplinarios que planteen una visión integral de los Centros Históricos, revitalizándolos, sin perder sus señas de identidad, manteniéndolos en el mercado inmobiliario y haciéndolos atractivos tanto para sus habitantes como para sus visitantes, garantizando su seguridad mediante la elaboración de los oportunos planes de emergencia, integrando criterios de eficiencia energética y sabiendo adaptar las prestaciones que la sociedad de hoy en día reclama.

Como ha quedado expuesto, la conservación del patrimonio urbano constituye para las administraciones locales un serio problema. A este respecto, las ciudades patrimonio mundial tienen una misión mucho más difícil por su categoría "*especial*" que reviste "*carácter simbólico*". No obstante, la necesidad de una gestión específica no surge a raíz de su consideración como patrimonio mundial, sino que tiene una tradición, documentada, muy anterior a la creación del propio Comité del Patrimonio Mundial.

La aparición de la conciencia de conservación del Patrimonio, unida al reconocimiento del mal estado del Patrimonio residencial, de los factores que intervienen en su deterioro y de lo costoso de su mantenimiento y restitución, ha propiciado que las Administraciones promuevan una serie de ayudas o incentivos específicos. Para ello, se han convocado diversas campañas de subvenciones destinadas a favorecer la conservación, potenciando las obras, de mantenimiento o mejora, y facilitando mecanismos que compensen el mayor coste de las obras de rehabilitación. En todo ello, es fundamental el papel de la Administración local por su cercanía al ciudadano.

En este momento ya no son suficientes las Políticas de Conservación, basadas en la conservación física de los objetos. Hay que actuar sobre las causas que provocan su deterioro. En intervenciones de restauración o rehabilitación urbana, éstas deben acompañarse con *políticas de valorización de las ciudades*.

Tampoco basta con conservar, restaurar o rehabilitar. Se hace absolutamente necesario primar la *difusión* del carácter excepcional de aquello que se pretende conservar. Esta difusión permitirá modificar la percepción que los ciudadanos tienen del Patrimonio urbano y de su mantenimiento.

Por todo ello, cualquier acción en este campo lleva consigo un proceso de gestión que es especialmente importante cuando se trata de intervenciones en los conjuntos históricos, dado que, en muchos casos, la dificultad más importante es resolver los pequeños pero múltiples problemas que conducen a su abandono y posterior deterioro.

Como queda dicho, una correcta gestión de un sitio histórico requiere una cuidadosa planificación, recabando ayudas, subvenciones o exenciones fiscales para la Administración actuante o para los particulares afectados, además de prever políticas de puesta en valor de los conjuntos en los que se actúa, y la formación e información de la ciudadanía, para que haga suyos los objetivos de conservación. Siendo necesarias políticas activas de difusión exterior y de control de la terciarización de la zona y su entorno, sin permitir que desplace el uso residencial preexistente.