

## LA ESPECULACIÓN URBANA EN EL USO Y TRANSFORMACIÓN DEL PATRIMONIO

David Senabre López \*

### Preámbulo

En España, apenas han transcurrido treinta años desde que las primeras reflexiones sobre la conservación del patrimonio histórico y monumental afloraran entre arquitectos, urbanistas, historiadores del Arte y otros técnicos, todos dedicados, con mayor o menor éxito, al cuidado de las ciudades y a la planificación urbana. Junto al cambio de mentalidad, pudieron aplicar también las ideas de conservación, por ejemplo, mediante el uso sistemático de Planes Especiales de Reforma Interior, una figura definida en la legislación del suelo que ha permitido el diseño y ejecución de intervenciones sobre grandes conjuntos homogéneos, con indudable éxito. Los paradigmas españoles fueron, por sus características y el momento en que surgieron, Vitoria y Salamanca<sup>1</sup>. Después vendrían muchos más. En pocas décadas los procesos de rehabilitación urbana fueron generalizándose, y los cascos añejos de las ciudades históricas arraigadas comenzaron a disfrutar de una atención insólita en décadas anteriores. Algo estaba cambiando en las mentalidades, decía antes, pero también se hacía *de facto*. Desde el ingreso de España en la entonces Comunidad Económica Europea, en 1986, y su adscripción al grupo de las regiones más desfavorecidas, los Fondos Europeos para el Desarrollo Regional, permitieron extender aún más la atención singular y concreta desde los espacios de ciudades emblemáticas a otros de menor rango e incluso localizados *ex urbe*. Ya no era necesario dirigirse en penitencia al gobierno de turno para buscar presupuestos, financiaciones, convenios de medio plazo o cualquier otra figura, como, por ejemplo, las «Operaciones Piloto de Actuación Conjunta», con que poder sufragar el alto coste de intervenir para conservar, rehabilitar o valorar un patrimonio tan disperso como numeroso. Ahora muchos proyectos se podían afrontar con dinero comunitario.

En la historia política de la rehabilitación urbana en España (porque también existió el matiz ideológico en este aspecto de la conservación-rehabilitación, y debe tenerse en cuenta), los primeros años de estudio sobre cómo recuperar los cascos históricos e insuflarles el oxígeno de una nueva vida interior, fueron fructíferos, en conceptos y métodos. Se analizaban los documentos internacionales y la teoría y práctica de la rehabilitación de corte italiana y anglosajona, pero menos. Ya no se trataba separar la pieza monumental de la sociedad que la asfixiaba y crear con ella un hito; un «bello

monumento» para ser visto. Ahora pretendían volver a integrar arquitectura y sociedad. Como todos los planteamientos de rehabilitación eran a medio plazo, y el matiz ideológico del rehabilitador, de izquierdas, la primera meta tuvo una cariz social, y consistió en estudiar cómo conseguir que la población autóctona del casco histórico en rehabilitación no lo abandonara. ¿Cómo evitar que no se perdiera la esencia vital del tejido histórico? Entonces era una entelequia. En ciudades paradigmáticas como Salamanca, se ensayó, aunque sólo se construyeron 70 viviendas sociales.

### El patrimonio monumental como nuevo mercado

La preocupación porque la ciudad en proceso de rehabilitación no perdiera la esencia y conciencia de sus vecinos, permitió defender que los espacios históricos siempre vivos y vividos se reanimaran de nuevo. Esta tarea ocupó en España a los gabinetes de planificación especial de las pocas ciudades privilegiadas, las décadas de los años ochenta y noventa. A medida que los proyectos y las subvenciones con dinero público y en proporciones generosas (aludiremos a ese detalle más adelante), comenzaban a mejorar los espacios que hasta entonces habían sido considerados aduares de miseria, el patrimonio monumental o meramente histórico de edificios y tramas urbanas empezó a transformarse a los ojos de la sociedad bajo un único prisma, el cualitativo. Al mismo tiempo, la exigencia social por la «calidad y la excelencia», reivindicación propia de sociedades en el umbral siempre difuso del «estado del bienestar» (la *excelencia* es la verdadera obsesión actual de la UE), comenzaba a transformar los hábitos del ocio y, por ende, el concepto de *espacio turístico de consumo*. En España la asociación que cristaliza en el binomio «ocio-turismo de playa» (cuyo origen es lejano<sup>2</sup>), cambió desde 1992 con la celebración de la Olimpiada<sup>3</sup> y subsiguientes hitos graduales por las grandes ciudades del Estado. La fragmentación de los periodos vacacionales permitía multiplicar *ad infinitum* el conocimiento de nuevos espacios; actividad que en nuestra historia reciente se ha venido definiendo como «turismo de interior», el mismo que, a mediados de los años setenta, estaba incluso mal visto practicar o era *rara avis* social<sup>4</sup>. El giro copernicano del turismo dirigido hacia los espacios monumentales o de traza histórica del interior peninsular,

con desplazamientos cada vez más habituales, no fue programado por nadie. No se trataba de avalanchas previsibles, con un calendario fijo estival de junio a septiembre -el turismo de playa-, sino de otro tipo de fenómeno distinto. Esta manifestación social se fue alimentando en los medios de comunicación gracias a la mercadotecnia, que creó en el consumidor una nueva necesidad por conocer aquellos espacios que siempre habían estado allí, pero que, al parecer, nunca fueron apreciados. Por primera vez, los interiores urbanos y rurales españoles, espacios agotados y desmembrados por la intensa emigración desde los años 50; espacios de los que habían huido sus lugareños, camino de la tierra prometida (las áreas industriales); espacios abandonados al arrastre de una existencia mortecina en muchos casos, veían con estupor cómo empezaban a ser visitados por turistas, de corte habitual urbana, tímidos y ávidos por imbuirse en una extraña comunión de campo y de todo aquello ajeno a sus referencias cotidianas, donde las ruinas del monumento, en la villa o la ciudad, eran el adorno culto del viaje. Turistas que nunca habían valorado «lo antiguo» o monumental; que apenas tenían interés por ello, pero que estaban dispuestos a aprender, aunque fuera por la vía expeditiva de los operadores turísticos.

Este hecho ha sido más espectacular y efectivo, paradójicamente, en aquellas regiones españolas deprimidas o con valores de renta per cápita bajos y altos índices de despoblamiento y envejecimiento, donde la proyección de futuro era, cuando menos, preocupante. Y aquí radica la novedad del fenómeno y su relación con el cambio conceptual del patrimonio como mercancía de mercado<sup>5</sup>. Dicha mutación empezó en las ciudades patrimoniales o en aquellas que, sin serlo, demostraban una riqueza monumental singular. Además, en los años ochenta y noventa habían obtenido ayudas para ir mejorando. Y dentro de ellas, las pocas privilegiadas con un Plan de Rehabilitación llevaban la pauta de qué hacer. En su momento se subieron al carro de la novedad en rehabilitación y recuperación monumental y fueron el estandarte del resto<sup>6</sup>. La proliferación e interés por estudios sobre capacidades de carga máxima del turismo demostraban que el afán por acercarse en peregrinación a las ciudades y pueblos monumentales estaba desbordando las previsiones -si es que alguna vez las hubo-. El patrimonio como mercado parecía tener futuro.

### **¿Salvaguardan la normativa y la ética el patrimonio?**

En una sociedad de corte neocapitalista como la nuestra, la dialéctica entre Norma y Ética frente a la insidia se presupone bien defendida por la legislación. Y esta tesis parece incontrovertible. En la protección del Patrimonio debería corroborarse dicha argumentación -al menos en teoría-, porque la historia legislativa a este respecto ha sido ejemplar en España. No es momento para recordar las virtudes de la magnífica Ley de 13 de mayo de 1933 del *Tesoro Histórico-*

*Artístico*, y su hija, la Ley 13/1985, de 25 de junio, del *Patrimonio Histórico Español*, y el Real Decreto 11/1986, de 10 de enero, que la desarrolla (además del propio art. 46 de la Constitución Española<sup>7</sup>). Si bien es cierto esto -como lo es que cada Comunidad Autónoma ha ido desarrollando su propia legislación que atiende las necesidades del patrimonio-, la preservación de los valores que defienden todas ellas se enfrenta, desde hace una década, a la realidad del mercado definido por el *turismo cultural* o sus eufemismos aplicados sobre el espacio urbano, que definen a las ciudades como *ciudades culturales-ciudades turísticas*, y cuyo límite de explotación todavía no conocemos.

La interpretación de las razones que cada legislador persigue para proteger el patrimonio; la minuciosidad con que describen las propuestas en los Preámbulos de cada Ley, las cautelas y severidad con que se reglamentan las sanciones, todo ello, no parece guardar correlación con las desviaciones que está sufriendo, primero en su aplicación y, segundo, en el uso del patrimonio como mercancía, en el territorio salvaje, abierto a la especulación, en que se está convirtiendo el Centro Histórico como espacio singular. El enfrentamiento entre Norma y ética, por un lado, y el beneficio económico de agentes sociales sin escrúpulos, por otro, produce efectos perniciosos sobre los que todavía no atinamos a valorar las consecuencias<sup>8</sup>.

Si descendemos a Salamanca, un caso paradigmático de la rehabilitación en España (ciudad «Patrimonio de la Humanidad» desde 1988, no lo olvidemos) podremos exponer algunas particularidades que, en un mundo que tiende a la globalización mimética de experimentos, podrían suceder de la misma forma en otros espacios, en otras ciudades. A lo largo de estos 18 años que lleva en desarrollo el PEPRIRUZHA<sup>9</sup> de Salamanca, hoy las sombras de sus resultados superan a las luces, aunque tal afirmación no sea compartida por el común de los gestores políticos (y mucho menos por los beneficiarios de ramos como la hostelería o las promociones residenciales). Desde el punto de vista de la inversión pública, entre 1984 y 1990, no puede objetarse nada<sup>10</sup>. Es más, debe tomarse como referencia para aprender cómo se debe actuar en ámbitos donde la rehabilitación esté en fase embrionaria.

Sin embargo, una vez que el desarrollo del Plan permitió ir mejorando las dotaciones esenciales, los espacios públicos, o construyendo nuevos edificios, se ponía en manos del mercado privado una operación de futuro muy jugosa. Las inversiones de dinero público permitieron a los promotores encontrarse con las grandes dotaciones básicas realizadas: aquellas cuya carencia hacía minusvalorar el sector tradicional. Dicho de otro modo, el proceso de rehabilitación pública coadyuvó (y continua), de forma involuntaria a multiplicar por diez el valor del suelo dentro del espacio histórico y monumental. La conjunción de factores políticos diversos, como, por ejemplo, la reforma sistemática de las Normas del Plan Especial (por el uso abusivo de la mayoría de votos en el Consistorio), para

acomodar nuevos espacios o casos particulares que iban surgiendo, favoreciendo la viabilidad de proyectos que de otra forma nunca deberían haberse construido, ha permitido ir corroborando cómo el modelo de ciudad monumental que hoy se defiende es un producto típico de un sistema de intervención neocapitalista. Por esa razón, los espacios rehabilitados se ven ahora como prestigiosas piezas, inalcanzables para el común, que alimentan el *alter ego* municipalista.

El primer paso en este dilatado proceso fue poner las piezas del puzzle monumental en el mercado y arreglarlas, con un coste cero, subvencionado por el Estado, mediante una Operación Piloto. Desde que ocurrió aquello, en ese mismo momento, parte del conjunto pasó a un segundo estadio de regresión; aquel que podríamos denominar como «la pérdida o deterioro de la identidad intrínseca», inapreciable a los ojos profanos del gestor político, orgulloso de sus visitantes, y del común de los ciudadanos. Sin embargo, es una regresión irremediable y destructiva. Porque los espacios históricos que se someten a un proceso continuado de renovación parcelaria tolerante en la práctica, con vaciados interiores sin reposición o alterando sus parcelas originales (el caso de la apropiación de huertas de conventos es sorprendente en Salamanca), están arriesgándose a perder la identidad que los hizo singulares. Y como consecuencia -y esto no lo preveía la legislación-, si les sucede esto, sus valores ya han mutado. Son otros. Meras recreaciones rentables del pasado que ahora se considera lejano. Y esto ocurre con luz, taquígrafos y todos los parabienes institucionales.

Podemos concluir este epígrafe añadiendo que la legislación está diseñada para preservar los monumentos como piezas, pero no preserva, porque el legislador posiblemente no lo intuyó, contra la inconstancia de las leyes del mercado, en cuyo dinamismo radica la desviación, puesto que éste no puede programarse. La protección contra la especulación de los espacios intersticiales en un núcleo histórico sí está recogida, pero existen mecanismos como los expedientes de ruina o las artimañas de presión del especulador (por ejemplo, sobre congregaciones religiosas empobrecidas a quienes se tienta sin rubor), que permiten modificar, de forma taimada pero progresiva, el parcelario histórico. El gran peligro que sufren los entornos monumentales es que ni la ética ni la norma han conseguido hasta la fecha preservarlos por completo de la inevitable transformación de usos en su interior. Inevitable, no porque estuviera así predestinada, sino porque la avidez minuciosa y eficaz de la especulación urbana, al abrir nuevos resquicios en las normas escritas para obtener sus propios beneficios, socava la fe en la Ley, la Norma y la Ética.

### ¿Existen soluciones para un horizonte incierto?

Sería prolijo enumerar aquí los pecados y argucias con que el interés de la promoción particular consigue ablandar la regla, la norma o la ordenanza de un Plan Especial. Aunque les aseguro que el catálogo es amplio, según mi experiencia

de Salamanca. Y si lo enumerara, la respuesta a este epígrafe sería un rotundo «no». Todas y cada una de las desviaciones se explican porque hoy nadie duda de que el monumento, los espacios históricos, los parajes naturales singulares, los jardines históricos y cualquier otro bien catalogado, pueden usarse para el enriquecimiento mediante diversos mecanismos de comercialización. En un fatídico primer momento, la avaricia del mercado lo puede todo, o casi todo. Después entran en juego los mecanismos de control. Ante las nuevas demandas sociales, las presiones de terceros y la supuesta posibilidad de enriquecimiento de las arcas municipales, los ayuntamientos tienden a plegar su rectitud institucional. Desdibujan su propio norte. Se vuelven tolerantes; más, si sus finanzas son modestas o, directamente, pobres. Hoy se entiende que quien posee un casco histórico o un conjunto monumental tiene un tesoro. De la responsabilidad de cuidarlo para las generaciones venideras se habla poco. Las ambiciones del gestor político tienen un calendario de resultados a corto plazo; y si es deslumbrante, mejor. Pero el patrimonio no puede convertirse en un mero espectáculo circense que adorna la actividad hostelera y satisface necesidades espurias. Deberían tomarse medidas para evitarlo.

¿Y qué soluciones pueden barajarse, ante esta certeza que es la especulación, cuyas prácticas desviadas se extienden sin remisión por unos y otros ámbitos del patrimonio?

En primer lugar, y aunque sea elemental, debe velarse por el cumplimiento estricto de la norma. Y hacerlo extensivo a todos. Desde el ramo de la construcción hasta los Organismos, las personas de representación pública o las comisiones técnicas. Y no sólo eso: también deben mantenerse abiertos los cauces al resto de la sociedad, que demasiadas veces es ignorada. Hoy existe una esperanza razonable en las organizaciones no gubernamentales que, mediante el asociacionismo y mucha fe, ejercen acciones valientes de control institucional. De todas ellas, que ahora nacen como esporas (luego es evidente que algo no funciona bien en el sistema de la protección del patrimonio), sólo deben continuar aquellas que puedan eliminar de sus argumentos proclamas y denuncias de matiz político, y así mantener su independencia de criterios. La defensa del Patrimonio no puede mancharse con fórmulas de reivindicación semejantes, ni usarse para alcanzar notoriedad. Sin embargo, por ahora no ocurre así.

En segundo lugar, los espacios monumentales sujetos a planificación especial deberían mantener un análisis de control anual, por ejemplo, para conseguir metas de calidad, y no una mera adaptación vulgar a las demandas y exigencias del mercado caprichoso. Cada cinco años, podría analizarse la eficacia de la normativa específica y ajustarla al contexto jurídico -si fuera preciso y con rigor-. Tampoco debe perderse de vista que el fenómeno del turismo cultural demuestra una perversión dañina para la gestión del patrimonio, en el sentido de que las ciudades y pueblos que ahora reciben las visitas preparan su patrimonio por y para

ello, y no porque su conciencia o cultura les indique que deben conservarlo para la posteridad. Todo se organiza en función del turismo. Y esta tendencia se convierte en una carga artificial muy costosa, ya que los objetivos de valoración no persiguen la defensa del patrimonio, sino cómo venderlo mejor para atraer más visitantes y ser mejores que la ciudad o la villa vecinas.

En tercer lugar, este último aspecto, el que promueve el monumento como mercancía de lucro creando una industria entrelazada alrededor, terminará por desnudar cualquier espacio de su ambiente primigenio, si no lo ha hecho ya. El monumento será una pieza rehabilitada. Las casas tradicionales se habrán vaciado y hormigonado por dentro. La calle quedará convertida en un espacio peatonal al que asoman tiendas de recuerdos. La homogeneidad se extenderá sin remisión. En España, todas las ciudades Patrimonio de la Humanidad se parecen. Han clonado sus ideas del espacio público. No existen fórmulas magistrales para evitarlo donde ya se ha hecho. La clave de futuro está en el control estricto de los cambios de usos (evitar el trasvase del uso residencial a hostelero, o del comercial tradicional al puro de franquicias; impedir las transformaciones internas del parcelario, en grandes conjuntos monumentales, por ejemplo). No queda mucho tiempo. Luchemos contra la especulación.

## Notas

1. En tal sentido: Vid. David Senabre López, *Rehabilitar Cascos Históricos: los paradigmas de Vitoria y Salamanca*. En Fernando Fernández Gutiérrez (ed.), *Turismo y transformaciones urbanas en el siglo XXI*, Almería, Universidad de Almería, 2002, pp. 583-591.
2. La Ley 197/1963, de 28 de diciembre, sobre *Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional*.
3. Al demostrar que actos masivos organizados en ciudades con una diversificación patrimonial podían suscitar un interés distinto, aunque aquellas ciudades no tuvieran el atributo específico de «sol y playa».
4. Vid. David Senabre López (2001), ¿Qué es el turismo cultural?. En *Cuadernos del Lazarillo. Revista Literaria y Cultural*, nº 20, pp. 67-73. Salamanca.

5. Hay que introducir aquí la salvedad de que para las áreas urbanas costeras, con tradición turística, dicho fenómeno, aunque importante también, fue siempre un complemento a su oferta turística tradicional y no puede equipararse al impacto que supondría en el resto de espacios del interior español.
6. Permítanme que mi conocimiento de las características, desarrollo y ejecución del Plan Especial de Salamanca, desde 1984, me sirvan, a partir de ahora, como guía ejemplarizante en algunas reflexiones sobre hechos y desechos; aciertos y desviaciones.
7. «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».
8. En este sentido, Vid. Antonio Campesino Fernández: «Sobre estas fragilidades, en la conjugación imperfecta de la protección activa del patrimonio cultural y del planeamiento urbanístico especial gravitan (...) las nuevas estrategias turísticas, públicas y privadas, de consumo y comercialización exógena del patrimonio». En: [http://www.revistahabitex.com/politicas\\_urbanas\\_ii.htm](http://www.revistahabitex.com/politicas_urbanas_ii.htm)
9. Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Recinto Universitario y Zona Histórico-Artística.
10. Vid. David Senabre López (2001), *Salamanca y su Plan Especial de Protección: la efectividad en el cuidado del patrimonio*. En *Revista de Estudios Geográficos*, nº 244, julio-septiembre 200, pp. 525-543. Madrid.

## \* David Senabre López

David Senabre López es Doctor en Geografía por Salamanca, Diplomado en Protección Civil, y profesor adjunto de Geografía en la Facultad de Ciencias Humanas y Sociales (Universidad Pontificia de Salamanca). Especializado en historia urbana, urbanística, urbanismo, Geografía Humana, Geografía Urbana, y planificación urbana en ciudades y Cascos Históricos, entre otras. Ha publicado los libros *Salamanca en 1898* y *Desarrollo urbanístico de Salamanca en el siglo XX*, así como numerosos artículos en Actas de Congresos y revistas especializadas y más de 200 ensayos en prensa escrita.