
La gestión integral especializada del Patrimonio Arquitectónico (Bienes Culturales Inmuebles)

Juan Manuel Vega Ballesteros

Universidad de Alcalá - Escuela de Arquitectura

juanmanuel.vega@uah.es

Fernando da Casa Martín

Universidad de Alcalá - Escuela de Arquitectura

fernando.casa@uah.es

RESUMEN La Gestión del Patrimonio, más allá de las operaciones de conservación, restauración, y mantenimiento habituales, es fundamental para garantizar su conservación y su transmisión a generaciones futuras así como para compatibilizar sus valores patrimoniales con la viabilidad y/o rentabilidad de las inversiones que se realicen. En el caso del Patrimonio Arquitectónico, las particularidades y requisitos que su naturaleza impone hacen necesario disponer de profesionales especializados capaces de gestionar de un modo adecuado este Patrimonio Cultural de carácter inmueble, siendo necesario abordar esta gestión dentro de los parámetros de conservación, sostenibilidad y calidad

exigidos, tanto al servicio de las administraciones e instituciones, públicas o privadas, como de empresas o particulares. El objetivo es elaborar e implantar Planes Estratégicos de Gestión Integral, para garantizar su recuperación, conservación y adecuación funcional, con la integración de diferentes disciplinas si fuera necesario, compatibilizando todos estos aspectos con una explotación respetuosa y sostenible del Bien Cultural.

PALABRAS CLAVE patrimonio arquitectónico, bienes inmuebles, gestión integral, especialización, formación universitaria, capacidades y habilidades específicas y especializadas

ABSTRACT Heritage Management, beyond the usual conservation, restoration and maintenance operations, is fundamental to guarantee its conservation and its transmission to future generations, as well as to make its heritage values compatible with the viability and / or profitability of the investments made. In the case of Architectural Heritage, the particularities and requirements that its nature imposes make it necessary to get specialized professionals able to manage in an appropriate way this Cultural Heritage of immovable character, being necessary to approach this management within the parameters of conservation, sustainability and quality required,

both in the service of administrations and institutions, public or private, as well as companies or individuals. The objective is to elaborate and implement Strategic Plans of Integral Management, to guarantee its recovery, conservation and functional adequacy, with the integration of different disciplines if necessary, making all these aspects compatible with a respectful and sustainable exploitation of the Cultural Property.

KEYWORDS architectural heritage, real estate, Integral Management, Specialization, University Education, specific and specialized skills and abilities

Introducción

La situación económica actual, ha generado fuertes cambios en las tendencias económicas de los diferentes sectores, que han variado en gran medida la disponibilidad de fuentes económicas para invertir o desarrollar actividades destinadas a la generación de nuevo Patrimonio.

Esta coyuntura ha influido en gran medida en el desarrollo de actividades, que hacen que aspectos como la gestión se configuren no solo como una necesidad,

sino como una oportunidad, también laboral.

El auge inmobiliario de épocas anteriores nos ha llevado a encontramos a fecha de hoy con un gran parque inmobiliario, tanto de carácter Patrimonial como de otras tipologías, en la mayoría de los casos con fuertes carencias en necesidades básicas, junto con una falta de clara de utilidad entre el uso previsto en el momento de su generación y las necesidades que hoy en día exige la sociedad.

Este hecho es aún más relevante en el Patrimonio Arquitectónico de carácter histórico, donde a las

carencias anteriores hay que unir la necesidad, en algunos casos obligada por ley, de catalogar los edificios y de realizar operaciones destinadas a su conservación y mantenimiento, lo que unido a un funcionamiento cada vez más complejo tanto a nivel técnico como económico, obligan a disponer de sistemas específicos de gestión.

Es por ello necesario y una oportunidad que, desde el ámbito universitario preferentemente, se promueva una acción formativa encaminada a generar técnicos con un perfil profesional que les capacite para gestionar adecuadamente este tipo de Patrimonio, dentro de los parámetros de calidad exigidos actualmente tales como accesibilidad, seguridad de uso, eficiencia energética, sostenibilidad, gestión medioambiental y adaptabilidad a las verdaderas necesidades y oportunidades de uso para garantizar su correcta adaptación y funcionamiento durante el ciclo de vida total del edificio garantizando a su vez la conservación de sus valores patrimoniales históricos, artísticos u otros.

Esta formación a impartir, no debe de quedarse únicamente en la adaptación a las normativas vigentes, sino que debe de dotar al técnico de conocimientos y habilidades que le permitan ser proactivo ante las nuevas necesidades demandadas. Uno de estos requerimientos importantes, es considerar que el Patrimonio Arquitectónico y Cultural es un bien heredado que debemos poner en valor, conservar y mejorar, sin que esto vaya en detrimento de las nuevas necesidades técnicas encaminadas a una mayor sostenibilidad, eficiencia energética y accesibilidad, y teniendo en cuenta que las particularidades del ámbito de los Bienes Culturales de carácter inmueble, implican una atención especial con una necesaria formación especializada para ello.

El fuerte descenso de actividad que ha sufrido el sector de la construcción, ha permitido que la Sociedad aprecie nuevos ámbitos laborales para profesionales cualificados, que implica un obligado cambio de dirección, que podemos afirmar que va a ir dirigido a gestionar de forma eficiente y sostenible nuestro actual Patrimonio.

Este nuevo campo de trabajo adaptado a la gestión de los Bienes Culturales Inmuebles, entra en el ámbito de trabajo de la figura profesional del Facility Management, capaz con su formación y forma de trabajo, de abarcar esta tarea, pero hay que introducir las particularidades concretas del Patrimonio Cultural.

La necesidad de una figura con capacidades y habilidades específicas y especializadas

Los contenidos de la formación sobre este ámbito no se imparten en las titulaciones de grado tradicionales del sector (Arquitectura, Arquitectura Técnica,

Edificación) y por tanto actualmente estos titulados no acceden ni a los conocimientos ni a las habilidades que permitan la capacitación en este ámbito.

Las experiencias formativas en el ámbito de la gestión del patrimonio inmobiliario, se centran fundamentalmente en múltiples ejemplos de estudios propios de diferentes organismos, tanto de nivel universitario como profesional (colegios profesionales), si bien en el momento actual hay escasos ejemplos de formación universitaria de carácter oficial, y las que existen están centradas fundamentalmente en el ámbito general de la Gestión del Patrimonio Inmobiliario productivo.

Se debe dar respuesta a la necesidad creciente de un perfil profesional especialista en el sector de la gestión del Patrimonio Arquitectónico, tanto al servicio de las administraciones e instituciones, públicas o privadas, como de empresas o particulares, para garantizar su recuperación, conservación y adecuación funcional, integrando en caso necesario a diferentes disciplinas y haciendo compatibles todos estos aspectos con una explotación respetuosa y sostenible del Bien Cultural.

Este profesional deberá adquirir los conocimientos teóricos y prácticos para el ejercicio profesional del "Facility Management" aplicado específicamente a la gestión del Patrimonio Arquitectónico (Bienes Culturales Inmuebles), con capacidad para poder desarrollar una actividad investigadora que permita profundizar y avanzar en este campo, poco desarrollado aún.

Se deben conocer las técnicas de gestión integral, y aportar al profesional herramientas que le capaciten para plantear las mejores propuestas de uso, explotación y conservación del Patrimonio Arquitectónico, compatibles con sus valores patrimoniales, siendo capaz de optimizar y racionalizar el uso del activo que supone el Patrimonio Arquitectónico con el adecuado equilibrio entre coste y calidad, y ser capaz de ofertar bienes y servicios, con ideas renovadas e innovadoras, así como crear entornos de trabajo que permitan a los usuarios realizar eficientemente sus actividades, con el uso de herramientas y metodologías para planificar actuaciones, gestionar y controlar los servicios planteados, y generar un compromiso social, medioambiental, y una gestión energética responsable.

Se debe tener en cuenta que esta formación no debe reducirse al ámbito técnico, sino que estará abierta a todos aquellos profesionales que tengan interés sobre temas relacionados con el Patrimonio Arquitectónico y que quieran especializarse y aprender competencias y habilidades, así como herramientas, para realizar una correcta gestión integral de este tipo de Patrimonio. Como se ha indicado, son diversas las temáticas de confluencia en este campo, y no hay titulaciones que aborden toda la formación, por lo que cualquier titulado siempre

tendrá ámbitos de estudio que complementar. Es por ello que la versatilidad de estos estudios exija que sean en un nivel de posgrado.

La necesidad de estrategias propias del patrimonio cultural

Se plantea una oportunidad de generar profesionales con capacidad de gestionar de forma innovadora cualquier inmueble del Patrimonio Arquitectónico, y ofrecer una propuesta de funcionamiento que permita poner en valor el conjunto de modo que la explotación del mismo sea factible con una oferta de servicios a presentar a la Propiedad, que permita mostrar el potencial de éxito de la propuesta para la correcta puesta en marcha y explotación del Bien, de modo que permita su presentación a agentes externos y el desarrollo de la inversión necesaria para ello.

Como se ha indicado, no se trata de un mero control del mantenimiento o de las instalaciones, ni de los contratos de suministros y servicios, sino de la incorporación al proceso de muchos más aspectos a implantar: Conservación preventiva, Evaluación de riesgos, Gestión de emergencias, gestión eficaz de procesos, optimización de los recursos, procesos de difusión, integración social, educación patrimonial, optimización de los usos y explotación, venta de los valores patrimoniales, e incluso, en algunos casos, aspectos de desarrollo local en el entorno de la población donde se encuentra el Bien Cultural.

Estos nuevos conceptos aplicados al sector, implican un cambio de estrategia, la generación de un nuevo paradigma, un salto cualitativo en los criterios y en los procesos de toma de decisión, así como la inclusión del ámbito de la sostenibilidad, y no solo como eficiencia energética, la prevención como filosofía, la conservación como estrategia prioritaria de gestión, conocer los riesgos, las medidas de control, saber “qué mirar” y “cómo medirlo”, adoptar las medidas correctoras adecuadas, etc. La situación particular de nuestro país, con su riqueza patrimonial, y situación inmobiliaria actual, obligan a que se establezcan modelos y métodos de trabajo adaptados a nuestra realidad y a la legislación Española y Europea. Se convierten en una necesidad estratégica que se podría convertir en prioritaria y como fuente de recursos y empleo.

Para poder aplicar todo ello es fundamental conocer el Modo de poder implantar estos modelos. La concepción global integrada se convierte como herramienta principal, no se trata de estudiar los aspectos sueltos e independizados, sino de hacerlo, desde su planteamiento inicial, de un modo global, interrelacionado, integrado e integrador. En definitiva se trata de elaborar e implantar un modelo de gestión integral.

Para ello se deben tener conocimientos suficientes

para poder realizar los estudios de partida, como el análisis de oportunidades que ofrece el entorno, el análisis de los valores de la población (historia, patrimonio, ...), así como el análisis de los valores del propio edificio: historia, evolución, significancia; y su estado de conservación: vulnerabilidad, evaluación de riesgos, diagnóstico. Con las conclusiones obtenidas de estos estudios, se pueden ya plantear las propuestas alternativas, pudiendo ofrecerse alguna cuestión polivalente o multifuncional del espacio que permita una mayor variedad de servicios a prestar dentro de su carácter particular así como su compatibilidad con la disposición de otras dependencias de servicios autonómicos o locales, de funcionamiento permanente o temporal, ligados a actividades concretas o no. Los valores arquitectónicos, históricos y culturales aportan valor añadido a cualquier propuesta.

Con todo ello se podrá establecer la propuesta del Plan Estratégico de Gestión Integral, que debe conciliar los intereses existentes, como las necesidades de la Propiedad, los recursos disponibles, los usos compatibles, la optimización de los espacios y los recursos, los criterios de conservación preventiva, sostenibilidad y eficiencia, así como las particularidades condicionantes y requerimientos que el propio Bien Cultural impone por sus características propias, con los sistemas de control adecuado y de medida de los indicadores que se consideren oportunos, para realizar un seguimiento adecuado y conocer el verdadero grado de funcionamiento del edificio.

Una realidad puesta en práctica

La Universidad de Alcalá imparte en la sede de la Escuela de Arquitectura del campus de Guadalajara el Master Universitario en Gestión Integral de Inmuebles y Servicios en el Patrimonio Arquitectónico desde el curso 2014/2015. El objetivo principal de la titulación es precisamente formar profesionales multidisciplinares en la gestión integral de edificios en general y del patrimonio histórico arquitectónico en particular, tomando como base criterios de sostenibilidad, optimización de los recursos, conservación y respeto por el Patrimonio.

Así, a las materias habituales relativas a la gestión de inmuebles, como la gestión de los servicios o ‘facility management’, y otros aspectos relacionados con la sostenibilidad y la eficiencia energética, se une un área de conocimiento fundamental relativa a la especificidad y el tratamiento diferencial de los bienes culturales inmuebles.

Si en general podemos afirmar que no existen dos planes de gestión iguales, en el campo de los bienes culturales inmuebles la casuística e idiosincrasia particulares hacen que cada caso sea único y se

deba abordar de un modo diferente en función de los objetivos, los usos, las limitaciones, el tipo de propiedad, su catalogación o grado de protección, la vulnerabilidad del bien, su tipología, su “extensión”, etc. El espectro es amplio y diverso y la gestión debe ser específica.

Para conseguir esta formación especializada, además de las clases magistrales y de las clases prácticas sobre casos reales, la formación se complementa con numerosas conferencias de invitados que aportan su experiencia profesional como gestores integrales de Patrimonio, mayoritariamente de bienes culturales inmuebles. En muchos casos estas conferencias se realizan incluyendo la visita al edificio, monumento o conjunto histórico, lo que incrementa el aprovechamiento y potencia los aspectos pedagógicos de la actividad.

Insistimos en la importancia y necesidad de conocer de primera mano experiencias y modelos de gestión reales y concretos (cuantos más mejor) para entender la complejidad y la problemática de cada uno de ellos y tener más recursos a la hora de abordar y plantear un plan de gestión adecuado.

El interés del ámbito de esta formación de postgrado se observa en el índice de empleabilidad, de un 88% en sus tres promociones finalizadas, lo que es una excelente evidencia de su resultado y de la buena acogida por parte de empresas e instituciones.

Por su parte, la implementación y puesta en práctica de estos conceptos por parte de la Universidad de Alcalá en la gestión de sus propios edificios patrimoniales durante el período 2010/2018 ha supuesto varios reconocimientos entre los que destaca la concesión de la medalla de Oro de la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando en el año 2013, por la metodología y criterios en la Conservación del Patrimonio, o el último de ellos, el Premio Unión Europea de Patrimonio Cultural / Premios Europa Nostra 2018, destacando el jurado en su fallo que *“La Universidad de Alcalá ha demostrado acometer las obras de conservación de la Fachada renacentista de la Universidad manteniendo su contexto urbano. Adicionalmente han sido reconocidos sus impresionantes logros en conservación, investigación, servicio dedicado y educación, capacitación y concienciación el proceso ha incorporado una componente pedagógica, que ha sido utilizada como herramienta para la interpretación y estudio, otra gran fortaleza de este proyecto”*.

Conclusiones

La demanda de un perfil profesional especializado, ante la necesidad fundamental de la Gestión del Patrimonio Arquitectónico, por su condición de Bienes Culturales Inmuebles, es una realidad

que se revela con un alto grado de potencialidad, potenciando este tipo de Patrimonio Cultural como fuente de recursos y medio para la recuperación y conservación de nuestra herencia cultural.

La formación de este tipo de especialistas debe tener un carácter universitario y de posgrado. Las potencialidades de estos estudios es formar expertos en la gestión integral del Patrimonio Arquitectónico tomando como base criterios de sostenibilidad, eficiencia, conservación preventiva y respeto al Patrimonio. Se persigue la adquisición de una formación avanzada, de carácter especializado y multidisciplinar, con competencias específicas tales como:

- Conocer la gestión integral para la puesta en valor del Patrimonio Arquitectónico y Natural.
- Tener capacidad para desarrollar funciones de Gestor Integral del patrimonio inmobiliario en general, y de bienes culturales inmuebles en particular.
- Ser capaz de integrar la gestión de los servicios necesarios para la buena utilización del Patrimonio Arquitectónico.
- Poder desarrollar una labor investigadora de la gestión y utilización del Patrimonio Arquitectónico y Natural.
- Ser capaz de formar, dirigir y gestionar equipos de trabajo destinados a la gestión y utilización del Patrimonio Arquitectónico y Natural.
- Responsabilizarse de la planificación posterior de la gestión de los recursos necesarios en un proyecto integral de puesta en valor del Patrimonio Arquitectónico y Natural.

Con esta formación, las posibles salidas profesionales son muy amplias como gestores integrales de bienes inmuebles (tanto de los que tienen carácter de Bienes Culturales, los de carácter más inmobiliario convencional), en administraciones y entidades de todo tipo, públicas o privadas, que dispongan o estén relacionadas con el patrimonio histórico, desde puestos como directores técnicos (con dedicación exclusiva) a la participación en labores de apoyo a los gestores o propietarios de forma puntual o con una temporalidad limitada, pasando por asesoramientos específicos para resolución de cuestiones puntuales.

Aunque la oferta formativa en este ámbito es muy reducida aún, existen algunos antecedentes como el título de posgrado referido anteriormente, cuyos resultados han sido muy satisfactorios y avalan la puesta en práctica de esta especialidad.

Una adecuada gestión introduce los parámetros de conciliación de la conservación patrimonial con los recursos disponibles, los usos compatibles y las necesidades de la Propiedad, por lo que consideramos necesaria y fundamental la figura de un gestor especializado en este tipo de Patrimonio, el de los Bienes Culturales de carácter inmueble.

Currículum



Fernando da Casa Martín:

Arquitecto desde 1991, Doctor Arquitecto desde 2000, Catedrático de Escuela Universitaria (Escuela de Arquitectura, Universidad de Alcalá -UAH). Director de la Escuela Universitaria de Arquitectura Técnica (UAH), 2005 - 2010, Director de

la Oficina de Infraestructuras y Mantenimiento de la Universidad de Alcalá, 2010 - 2018. Director Académico del Master Universitario en Gestión Integral de Inmuebles y Servicios en el Patrimonio Arquitectónico (UAH) desde 2014.

Dentro del Grupo de Investigación “Intervención en el Patrimonio y Arquitectura Sostenible” es investigador principal de diversos Proyectos de investigación y autor de publicaciones indexadas, en las Áreas de Patrimonio Arquitectónico, Ingeniería Geotécnica, Sostenibilidad Arquitectónica y Gestión Integral del Patrimonio.

Como Profesional y Gestor de la Universidad, destacar el premio de la Unión Europea de Patrimonio Cultural / Premios Europa Nostra en 2018, por la Gestión realizada en la intervención y restauración de la fachada renacentista de la Universidad (Colegio Mayor de San Ildefonso).



Juan Manuel Vega Ballesteros: Arquitecto Técnico, Ingeniero de Edificación, Facility Manager. Master en Restauración y Rehabilitación del Patrimonio. Master Universitario en Gestión Integral del Patrimonio Arquitectónico. Especialista en patología edificatoria, diagnóstico,

peritajes, intervención, restauración y conservación del patrimonio arquitectónico. Profesor del Departamento de Arquitectura de la Universidad de Alcalá desde el año 2008. Técnico de la Oficina de Gestión de Infraestructuras y Mantenimiento de la Universidad de Alcalá desde 2011. Director de Ejecución de la Restauración de la Fachada Renacentista del Colegio Mayor de San Ildefonso de la Universidad de Alcalá (Premio Europa Nostra 2018). Miembro del Grupo de Investigación “Intervención en el Patrimonio y Arquitectura Sostenible”. Inscrito en el registro de Peritos Judiciales de la Comunidad de Madrid en las especialidades de patología, rehabilitación y restauración de edificios, edificación de uso público, Patrimonio, mantenimiento y conservación. Miembro de la Red Forum-UNESCO Universidad y Patrimonio. Miembro de la Red Internacional de Educación Patrimonial (RIEP-INHE).
