

La rehabilitación urbanística

Santiago González-Varas Ibáñez

Editorial Aranzadi, 1998

Paseando polas distintas cidades que conforman a nosa xeografía, de seguida nos decatamos de que, de modo crecente, se está levando adiante un importante labor de rehabilitación urbanística. Estamos vivindo unha etapa de superación do anterior proceso de subordinación das cidades á realización de intereses económicos e á satisfacción de necesidades sociais e económicas. Paulatina e perifericamente as referidas cidades íanse estendendo para acolle-lo importante número de persoas que do campo se trasladaban a estas, que estaban en proceso de industrialización, en busca de melloras de vida.

Neste contexto de realización de valores de tipo cultural dentro da cidade, promúlgase a Lei 16/1985, do 25 de xuño, de patrimonio histórico español, o obxecto de protección da cal non é un ben cultural illado, senón que o característico desta lei é a tutela “de más amplo alcance que encuentra en los conjuntos históricos, en las áreas urbanas e incluso en los parajes naturales, su expresión más adecuada”.

Sen embargo, a protección inmobiliaria da citada disposición normativa concrétese nos chamados bens de interese cultural (en adiante BIC), isto é, bens declarados formalmente como de interese cultural, quedando fóra de seu ámbito de protección o resto dos bens culturais que quedarán reservados ós plans de ordenación.

Como pon de relevo o autor, “el urbanismo tiene la gran oportunidad y ocasión de servir de instrumento o cauce para la creación, disfrute y preservación de espacios culturales, para renovar y mejorar la ciudad conforme a una orientación cultural”, de logra-lo que se denomina por parte dos historiadores da arte a “cidade monumental ou artística”, mensaxe última do Estado da cultura.

Pero, en xeral, o Estado da cultura non implica só a conservación de bens de interese cultural dentro das cidades, senón que a súa competencia se estende tamén á creación de espaciais culturais, é dicir, zonas de interese estético, arquitectónico, histórico ou artístico que contarán, cada unha delas, cunha regulamentación específica, ó proxectarse o Estado da cultura nunha dobre dirección: a conservadora e a transformadora.

Polo que respecta ó sistema de fontes aplicable en materia de urbanismo, malia a complexidade que reviste a materia, quedou resolto mercé á sentenza do Tribunal Constitucional do 20 de marzo de 1997, que declarou inconstitucional o 80% do texto refundido da Lei do solo de 1992, provocando a resurrección do texto refundido de 1976, debido, esencialmente, segundo o Tribunal Constitucional, á incompetencia do Estado para regular de forma supletoria cando non posúe o título competencial expreso, como ocorre co urbanismo despois de que os distintos estatutos de autonomía recollesen o urbanismo como competencia exclusiva, incorrendo tamén o Estado nun “exceso competencial no exercicio da súa competencia exclusiva sobre as condicións básicas que garantan a igualdade de tódolos españois no exercicio dos seus dereitos” (art. 149.1.1 CE).

O ordenamento xurídico protexe e salvagarda os bens de interese cultural por medio do planeamento. Unha vez que unha determinada zona arqueolóxica, conxunto histórico ou sitio histórico foi declarado ben de interese cultural xorde para o municipio, onde estea situado, a obriga legal de redactar un plan especial para a protección da área afectada pola declaración. Sucede, na práctica, que a pesar da obriga imposta legalmente, existen numerosos municipios, sobre todo de menor extensión e de carácter rural, que carecen do adecuado planeamento.

Os bens en que concorre un interese público na súa conservación por ser reflexo da creatividade do ser humano, os que serven pola súa natureza para certas finalidades públicas que merecen un especial tratamento en función dos intereses colectivos distintos dos do puro propietario, estes bens que a pesar de ser de interese cultural non resultan agraciados pola lexislación de patrimonio histórico, están a cargo do dereito urbanístico (inmóbiles representativos das distintas correntes arquitectónicas, ou da chamada “arqueoloxía industrial”, constitúen algúns exemplos).

A protección destes bens de interese cultural non declarados formalmente como tales, pero que constitúen, desde un punto de vista cuantitativo, o groso do patrimonio cultural da cidade, presentan importantes e complexos proble-

mas xurídicos, tales como: a xustificación xurídica da súa selección, a concreción do seu réxime xurídico, a fixación dos deberes de conservación a cargo dos seus propietarios e a participación económica dos poderes públicos (fonte frecuente de litixios).

Desta forma, os catálogos urbanísticos son un bo exemplo da recepción da cultura no dereito urbanístico, e representan un vehículo esencial para a protección destes bens de interese cultural que non alcanzan a consideración de BIC.

Estes catálogos xestiónanos as comisións provinciais de urbanismo, que rexistran os bens catalogados de acordo co contido cultural do ben. Os edificios clasificados, trala selección, presentan un réxime especial en canto á declaración de ruína, sendo neste sentido a regra xeral a rehabilitación ou conservación do edificio, e a excepción a súa demolición. Contrapóñense, neste punto e en non poucas ocasións, os intereses dos particulares, que consideran excesivamente gravosa a conservación ou reparación dun edificio ou dunha parte do mesmo seriamente danado, e a Administración, partidaria de manter e de protexe-lo dito inmovible en beneficio do interese público. Do que se trata, en definitiva, é de harmoniza-las necesidades dos propietarios co interese público defendido pola Administración.

Como sinalamos anteriormente, estamos asistindo a un proceso de mellora das cidades, en prol de conseguilo seu embelecemento, actuación que non só se circunscribe ós barrios históricos, senón que tamén se dirixe cara ás zonas máis degradadas, nas que predomina a infravivenda ou que foron produto do desmesurado afán de desenvolvemento de anos anteriores, da época en que se construíron edificios sen respectar uns mínimos estéticos. As "estratexias de revitalización" veñen condicionadas á previa formulación dun plan de reforma interior que ten por obxecto a realización en solo urbano de operacións diversas como o desconxestionamento, creación de dotacións urbanísticas e equipamentos comunitarios, saneamento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación ou de estética e mellora do medio (creación de zonas axardinadas, peonís, etc.) ou dos servizos públicos ou outros fins análogos.

Pero as actuacións urbanísticas non se limitan á conservación das cidades, senón que tamén abarcan a rehabilitación destas; así, en virtude do Real decreto 2190/1995, do 28 de decembro, de medidas de financiamento de actuacións protexibles para o período 1996-1999, o Estado debe establecer un programa de actuación no cal se prevexan os conceptos sobre os que ha de recaer a rehabilitación en xeral. Encárganse as comunidades autónomas da tramitación das axudas que concede o Estado e de integra-la regulación estatal con outros contidos a través dos cales aquelas desenvolvan ou articulen unha política concreta rehabilitadora. Segundo o citado decreto, as actuacións básicas de rehabilitación diríxense á: rehabilitación de áreas, de edificios, adecuación de habitabilidade de vivenda, rehabilitación integral de edificios dunha soa vivenda e á ordenación do equipamento comunitario primario.

Podemos dicir que o sistema previsto en España para levar adiante a rehabilitación pode caracterizarse como un modelo de fomento que, en canto tal, deixa á libre iniciativa dos propietarios afectados pola zona ou área de rehabilitación a realización das obras no seu edificio.

Sen embargo, nin as medidas de fomento nin as de policía urbanística se mostran suficientes para a finalidade pretendida, como tampouco é a solución deixar, unicamente, en mans dos particulares a rehabilitación dunha cidade. A solución vén dada pola aprobación dun plan en que se integren os particulares no proceso de rehabilitación a través dun sistema que asegure o repartimento equitativo de cargas e beneficios; contribuirán, así, Administración e particulares ó logro do embelecemento das nosas cidades. Porque qué dúbida cabe de que unha cidade que coida a estética dos seus edificios e zonas vén a ser un positivo reflexo do nivel cultural dos seus habitantes. ■

Ángeles Pérez Vega

Bolseira da asesoría xurídica da Xunta de Galicia