

A CONSERVACIÓN DO PATRIMONIO URBANÍSTICO-ARQUITECTÓNICO

Almudena Fernández Carballal

Profesora titular de dereito administrativo
na Universidade da Coruña

1. Presentación

A elección dun tema, sexa cal sexa o momento en que deba ser defendido, é sempre unha tarefa de gran responsabilidade que esixe, ademais dunha actividade reflexiva, unha boa dose de intuición. O elixido, neste caso, é unha demostración de tanta utilidade pode render a vella sabedoría e os seus consolidados principios nun tema tan actual e de incompleta e equívoca regulación como é o urbanismo e a edificación. Nel mestúranse cuestións técnicas e xurídicas sensibilizadas cun mesmo problema, en cuxa solución coparticipan o dereito e a arquitectura. En concreto, o presente estudo ten por obxecto expoñer, tras unha completa análise exclusivamente xurisprudencial, as liñas fundamentais dunha institución xurídico-administrativa –tal e como foi cualificada polo TS– cuxa configuración no ordenamento xurídico español se esgota desde distintas normas de diverso rango e carácter.

Refírome á **conservación do patrimonio urbanístico-arquitectónico** ou, dito noutros termos, do patrimonio ordinario das nosas cidades, deixado da man de Deus a prol do patrimonio monumental, completamente tratado pola doutrina científica.

Consiste en proxectar os principios vitrubianos da boa edificación no dereito urbanístico e no dereito da edificación, a través da sólida doutrina

xurisprudencial ata a data existente, co obxecto de valorar a súa nota de influencia e de aplicación na conservación do patrimonio urbanístico-arquitectónico.

Non é aquí o lugar axeitado para analizar o texto de Vitrubio coa ortodoxia que esixe a súa consideración como o único tratado de arquitectura conservado da Antigüidade e o punto de partida necesario para a formulación dun pensamento arquitectónico. Unicamente, seguindo o espírito académico que desde a Real Academia de San Fernando (1757) ata hoxe caracterizou o fenómeno vitrubiano, lembrar a armazón teórica e as funcións básicas das prescricións vitrubianas na boa edificación¹.

A solidez, a comodidade e a fermosura das edificacións enraizáronse como sabios principios teóricos. En canto ás normas vitrubianas e da Antigüidade, estas permitían distinguir o bo do malo, incluso o bo gusto –o belo–, e xulgar con acerto a bondade, a perfección ou a imperfección dos edificios en todas as súas partes.

2. A súa configuración xurídica como deber social

Hoxe fálase de seguridade pública, salubridade pública e de ornato público como requisitos básicos da edificación, pero, tamén, como unhas condicións normais de mantemento das edificacións –ademais dos terreos, urbanizacións e carteis– que constitúen un límite do dereito da propiedade urbanística, cuxo cumprimento ou incumplimento pode xulgarse desde o ordenamento xurídico que o regula.

Co seu desenvolvemento regulamentario nos artigos 24 e 25 do Regulamento de disciplina urbanística de Galicia, aprobado por Decreto 28/1999, do 21 de xaneiro, os arts. 8, 9 e 199 a 203 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, constitúen, esencialmente, un sistema normativo completo a prol da conservación urbanística coa interpretación sistemática que a súa aplicación esixe de acordo co disposto na lexislación xeral do Estado nesta materia –arts. 19 LRSV, 245.1 TRLS de 1992 e 3 e ss. da LOE– así como as normas sectoriais que, en cada caso, resulten afectadas.

Co termo máis prosaico de ornato público recibiu o noso dereito a fermosura concibida por Vitrubio, co seu principal fundamento nas proporcións e outros ornatos, os comúns a toda clase de edificios –pintura e cores– e os propios, na súa época, das ordes dórica, xónica e corintia, e a comodidade, entendéndoa como utilidade, porque expresa mellor o con-

¹ Vid. CASTANEDA, J.: *Compendio de los diez libros de Arquitectura de Vitrubio*. Escrito en francés por Claudio Perrault (tradución), Imprenta de D. Gabriel Ramírez, ano MDCCLXI.

cepto e se corresponde co orixinal latín *utilitas*, incluíndo a salubridade e a habitabilidade que, respectivamente, prevé a vixente lexislación urbanística e a súa complementaria da edificación, segundo a propia aclaración do seu preámbulo.

Segundo Vitrubio, todo edificio debe constar de tres cousas: solidez, comodidade e beleza; circunstancias que lle dá a arquitectura por medio da ordenación e disposición das partes que o compoñen, as que regula con aquela xusta proporción que piden o decoro e a economía. Do que resulta que a arquitectura consta de oito partes, que son a solidez, comodidade, beleza, ordenación, disposición, proporción, decoro e economía, atribuíndolle a calidade á disposición ou á oportuna colocación de todas as partes do edificio, e a súa oposta cantidade á ordenación ou capacidade conveniente de cada unha delas en relación, ambas as dúas, co conxunto da obra. Unha peculiar correspondencia fai Vitrubio co decoro, no sentido de «propiedade» configurada polo Estado, o costume e a natureza das paraxes.

Son esas tres partes esenciais, do latín *firmitas*, *utilitas* e *venustas*, as que recolleu o noso ordenamento xurídico para determinar o contido e alcance do deber xeral e social de conservación, que se lle impón á propiedade en relación con toda clase de terreos, urbanizacións de iniciativa particular e construcións. Un deber que, respecto ao obxecto protexido da edificación, se regula na LOE como a última fase do proceso da súa ordenación co seu respectivo axente, ben o propietario ben o usuario.

Xa desde o dereito privado, no art. 389.2 do Código civil e no art. 107 da LAU, se lle esixe á propiedade o deber de manter as edificacións no debido estado de conservación e seguridade, cuxo fin, a lexislación do solo, pon en mans da Administración a potestade suficiente para que poida intervir con ese obxectivo, sen que iso cree unha franquía para poder operar libremente sen atrancos e sen a menor garantía para o administrado.

Pero con independencia do que deriva do Código civil e da LAU, a preocupación do noso constituínte por destacar a función social da propiedade atopa unha das súas manifestacións máis importantes neste deber de conservación urbanística en canto risco que forma parte da propia fisonomía do dereito da propiedade do solo.

Así, o deber xurídico de manter os terreos e as construcións en perfecto estado de uso e de imaxe urbanística álzase como un límite que configura o contido normal do dereito de propiedade, outorgando a este un carácter social. O que determina que o incumprimento ou o cumprimento defectuoso do deber municipal de vixilancia e prevención que se lle atribúe aos concellos non exonera aos propietarios do seu deber de conservación e das consecuencias derivadas do seu incumprimento. O contrario suporía lexitimar a omisión dunha obriga pola simple escusa de non ter compelido a cumprila.

E así é, como se verá, como o deber de conservación se converte en obriga á raíz do seu incumprimento, habilitando á Administración para ordenar a realización das obras necesarias e, polo tanto, para, se é o caso, proceder á execución forzosa do acto administrativo que as impón.

Desde unha perspectiva legal, son múltiples as normas que, na lexislación urbanística das comunidades autónomas e de acordo co marco básico estatal, regulan este límite do dereito de propiedade urbana, aínda que non sempre coa mesma sensibilidade que require repensar esta institución.

De feito, coñecida a especial configuración da propiedade urbanística a través dos plans, consecuencia da remisión que a lei lle fai a estes, no suposto de que o deber xeral analizado non estea expresamente trasladado á particular normativa urbanística de cada municipio, debe entenderse implicitamente contido nela como «un deber básico de todo o sistema urbanístico».

3. O obxecto protexido: terreos, urbanizacións, construcións e carteis

Mentres que a lexislación urbanística estende o seu **obxecto protexido** a toda clase de terreos, urbanizacións de iniciativa particular, construcións –incluídos os carteis–, a súa complementaria da edificación, en canto que regula o proceso construtivo que deriva neste resultado e só dese resultado –pois non toda construción é na LOE edificación– limita a conservación ao seu ámbito de aplicación, distinguindo dous deberes distintos pero intimamente relacionados entre si. Por un lado, o deber de uso que se lles impón aos usuarios, sexan ou non propietarios, e, por outro lado, o deber de conservación que recae sobre a propiedade coas peculiaridades que se analizarán ao tratar a esta como suxeito pasivo do citado deber.

O ordenamento urbanístico vixente é rotundo ao estender o deber básico de conservación a «toda clase de terrenos» que se atopen nunha «situación urbanísticamente inadecuada», desde o tradicionalmente chamado solo na súa realidade natural –único contido esencial ou mínimo do dereito de propiedade– ata aqueles terreos nos que, por obra do planeamento, se van incorporando outros contidos urbanísticos que, secuencialmente, lle outorgan unha aptitude potencial para ser urbanizados ou lle atribúen a condición de urbano ou, se é o caso, de terreo edificable, xa sexan de carácter público ou privado.

Así, o ordenamento urbanístico vincula xuridicamente aos propietarios dos terreos «imponéndoles el deber de adoptar un concreto comportamiento: mantener en condiciones de seguridad, salubridad y ornato sus

terrenos», sendo competencia dos concellos darlles as ordes de execución necesarias para manter a súa conservación «por razóns urbanísticas».

Agora ben, de acordo coa clasificación do solo e o peculiar réxime xurídico que se deriva das distintas categorías, a modulación do deber de conservación na súa aplicación aos terreos resulta manifesta. E isto, en función das distintas clases, incluso da opción urbanística que adopte cada órgano competente respecto á concepción da residualidade ben do solo urbanizable ou ben, seguindo o criterio tradicional, do non urbanizable no seu modelo de ordenación da cidade.

A necesidade de diferenciar as condicións de conservación dunha masa arbórea de eucaliptos –hipoteticamente solo non urbanizable ou urbanizable diferido ou non delimitado– ou dun terreo edificable «perfectamente normal», en relación coa súa limpeza e/ou valado, xustifica a consideración.

No caso dos terreos edificables, en principio, pechar ou cercar as herdades «empieza por ser uno de los derechos ínsitos en el derecho global de la propiedad» (art. 388 Cc). Uns dereitos que se transmutan en obriga, sobre todo, cando aos propietarios dos terreos edificables, ou dos terreos emprazados no solo urbano, se lles impón cerralos ou cercalos por motivos estéticos e de salubridade. Cando unha parte do terreo edificable permanece aberto aféctalle á seguridade por servir de acubillo a persoas non identificadas, á salubridade, no caso do depósito de lixo, e á estética que existe a súa concreta situación xeográfica.

Un deber de conservación que se transmite a sucesivos propietarios de acordo cos principios de subrogación real e de inalterabilidade do status da propiedade acuñados pola xurisprudencia neste sentido.

E non constitúe unha válida obxección para desatender este deber que os terreos de referencia non sexan susceptibles de edificación, ben pola tardanza municipal na formulación do correspondente plan de desenvolvemento ben porque no PG se prevexa o seu destino como zona verde. Estas circunstancias non deben abrir unha paréntese que contradiga a suxeición a este deber, sen prexuízo das consecuencias indemnizadoras que noutro momento poidan derivarse se a propiedade afectada por esa zona verde sufrira unha restrición no seu aproveitamento que non poida ser obxecto de equidistribución.

Sen necesidade de chegar a este extremo de comparación, atopan cobertura no art. 19 LRSV e concordantes autonómicos: unha orde municipal de cubrición dun tramo dunha canle imposta a unha comunidade de regadores nunha lonxitude determinada, unha orde de realización de obras de poda de ramas de árbores que invaden unha vía pública ou unha orde de execución dun muro de contención de terras nunha parcela por razóns de seguridade para evitar o seu derrubamento sobre a vía pública.

Neste sentido, se ben as rúas, prazas, camiños ou paseos son bens municipais, non así as cercas, valos, tapias, muros, paredes, cerramentos ou fachadas que delimitan as vías públicas coas fincas particulares, que deben considerarse de propiedade privada, agás que se probe o contrario. E de aí que, nestes casos, a imposición dunha orde de execución polo concello non requira ningún deslinde, xa que o deslinde o establece, xustamente, o muro ou valo que separa e limita a rúa pública da finca particular.

En canto ás urbanizacións de iniciativa particular, isto é, os servizos de infraestruturas mínimos necesarios cuxa execución require un terreo para acadar a condición que, en xeral, lexítima a edificación –servizos de acceso rodado, abastecemento e evacuación de augas, subministración de enerxía eléctrica e xardinaría– imponse, así mesmo, a súa conservación en condicións de seguridade, salubridade e ornato públicos a cargo da propiedade ou da entidade que a executa en tanto non se efectúe a súa cesión ao concello.

Superada a doutrina xurisprudencial conforme á cal era necesario un acto formal de aceptación da cesión por parte da Administración, o actual criterio mantido polo TS é o de considerar como «posible, válido y eficaz la recepción y aceptación, deducible de los actos propios de la Administración vinculantes para la misma», como é a imposición de contribucións especiais.

Pode acontecer que un elemento de urbanización, como é o caso dunha praza, sexa de uso público pero de propiedade privada. Son os propietarios os que teñen a obriga de conservar as instalacións e a urbanización en condicións que garantan a seguridade, salubridade e ornato públicos. Se a praza é de uso público, os propietarios aos que se lles impoña unha orde de execución de obras para a súa conservación poderán formular as reclamacións que consideren oportunas e que se deriven dese uso público, sen que, en ningún caso, sirvan de base para unha eventual limitación ou derogación dun deber xurídico social que a lexislación urbanística lle impón á propiedade.

Agora ben, na medida en que esta obriga «tiene poco que ver con la equidistribución de beneficios y cargas» derivada do planeamento urbanístico, «la razonable compensación que el uso público de la propiedad particular ha de comportar en el pago de los gastos de conservación tiene su adecuado tratamiento en las vías negociables y de disposición de derechos».

Por outra parte, a idoneidade, calidade e profesionalidade dun proxecto de urbanización contribuirá, en cada caso, ao cumprimento efectivo do devandito deber na súa proxección sobre a urbanización.

Non se pode esquecer que os proxectos de urbanización son proxectos de obras que deben detallar e programar as obras que comprenderá coa previsión necesaria para que poidan ser executadas por un técnico dis-

tinto do autor do proxecto. Sendo ese mesmo grao de concreción e detalle o punto de partida inicial para o adecuado mantemento dos servizos urbanísticos e instalacións que configuran a urbanización: acceso rodado (viais, rúas, beirarrúas, cos seus respectivos labores de asfaltado, pavimentación e encintado), redes de sumidoiros, telefonía, alumado público, abastecemento de auga, coas súas canalizacións, xardinaría, etc.

Efectivamente, a lexislación urbanística permite a realización da urbanización previa ou simultaneamente á edificación baixo determinadas condicións. Pero, calquera que sexa a opción elixida polo promotor, a obra urbanizadora haberá de realizarse na súa totalidade coas calidades normalmente esixidas no tocante á extensión e calidade plasmadas no proxecto. De aí que, de acordo co principio de subrogación real, o promotor dunha urbanización non poida desligarse dos deberes contraídos pola venda dos edificios, incluída a reparación da urbanización cando sexa necesaria.

En canto ás **construcións**, a modificación terminolóxica adoptada pola LRSV en relación cos seus precedentes legislativos –substituíndo o termo edificación por construción–, sen dúbida, supón un paso adiante na regulación do deber de conservación, en plena harmonía coa súa complementaria, aínda que posterior, Lei de ordenación da edificación.

Falar de edificacións para a imposición do seu mantemento supón excluír do seu ámbito de obriga a determinadas obras e construcións que, así mesmo, requiren a súa conservación nas condicións mínimas que prevé esta lei, é o caso das obras menores ou construcións agrarias sinxelas que non precisan dun proxecto técnico ou das ordinariamente denominadas provisionais.

Considérase edificación na LOE calquera que sexa o uso ao que se destine e calquera que sexa a clase de solo no que se vaia emprazar, para os efectos da súa conservación: a) as obras de edificación de nova construción; b) as obras de ampliación, modificación, reforma ou rehabilitación que alteren a configuración arquitectónica dos edificios; e c) as obras que teñan o carácter de intervención total ou parcial en edificacións catalogadas ou que dispoñan dalgún tipo de protección de carácter ambiental ou histórico-artístico.

A referencia urbanística á tradicional clasificación tripartita do solo, urbano, urbanizable e non urbanizable, coas equivalencias autonómicas correspondentes, impón a equiparación con vistas á conservación dunha edificación propia do solo urbano ou do urbanizable, incluídas as de carácter provisional, a unha edificación ou construción nun solo non urbanizable autorizada como actuación de interese público ou social, con independencia do uso ao que se destine esta.

E isto, porque todo edificio representa un interese arquitectónico que hai que conservar, con independencia da súa inclusión ou non nun catá-

logo, nun plan especial ou de que constituía un reflexo da cultura indicativa dun determinado período.

Abandónase aquí a enraizada dicotomía entre edificios protexidos dos que, *a priori* e administrativamente, non o son pero que constitúen o patrimonio urbanístico-arquitectónico ordinario das nosas cidades.

Un último obxecto protexido por esta lei a prol da súa conservación son os carteis ou valos publicitarios que, a pesar da súa omisión na lei, han de conservarse en canto construción coa finalidade de garantir a súa seguridade e manter a súa estética, evitando os perigos que o seu inadecuado mantemento lle supón á propiedade e ao interese xeral.

4. O seu contido e finalidade. Factores ordinarios de seguridade, salubridade e funcionalidade, ornato público, estética e oportunidade. As condicións normais ou mínimas de mantemento, a imaxe urbanística e a harmonía paisaxística e o medio urbano

Unha vez exposto o obxecto protexido do deber de conservación, o seu contido concrétese na lei en tres factores ordinarios coa finalidade de manter os terreos e construcións nunhas «condicións mínimas» ou condicións normais de mantemento que contribúan a garantir e salvagardar a «imaxe urbanística», a harmonía paisaxística e o medio urbano, de acordo co principio de desenvolvemento sostible.

Son eses factores os mesmos que Vitrubio consideraba principios básicos de organización da edificación, se ben, aquí, cun alcance obxectivo máis amplo pola esixencia da súa extensión a terreos, urbanizacións e construcións, os que impoñen a súa distinción.

Por un lado, a lexislación urbanística fala de seguridade pública, de salubridade pública e de ornato público. E, por outro lado, a LOE regula como requisitos básicos da edificación –nas súas respectivas fases de proxecto, construción, execución e conservación– a seguridade, a habitabilidade e a funcionalidade, cos distintos tipos que se mencionan e coa obrigada remisión a normas de distinto rango e, en especial, ás NBE e NTE que os regulan en tanto non se aprobe o Código técnico de edificación.

Sálvase, así, a conceptualización destes factores como xurídicos indeterminados. A súa concreción no Proxecto técnico permitirá non só a súa adecuada conservación nas mesmas condicións autorizadas, senón a súa imposición pola Administración de acordo cos principios de proporcionalidade e de *favor libertatis* que pautan a intervención administrativa.

Tres cuestións de interese derívanse das análises destes factores de seguridade, salubridade e ornato públicos de referencia.

Precisamente, arredor da concepción da seguridade como condición

normal de mantemento de toda clase de construción, de forma que non impliquen risco para as persoas e as cousas ou bens, a xurisprudencia creou unha sólida doutrina na delimitación competencial dos distintos técnicos profesionais.

A LOE, ademais de distinguir tres tipos de seguridade que hai que garantir (o que Vitrubio definía como firmeza e solidez do edificio) vén clarificar, substancialmente, o panorama e a tradicional dicotomía competencial entre os arquitectos e os arquitectos técnicos en canto á redacción de proxectos edificatorios. Partindo da regulación contida na Lei 12/1986 de atribucións profesionais e dos tres principios xurisprudenciais solidamente consolidados neste sentido –liberdade, especialidade e plenitude de competencias–, delimita o ámbito competencial dos distintos técnicos en función do uso da edificación e do concepto que desta fai na súa configuración tripartita.

Por unha parte, de acordo coa Lei 12/1986, estes profesionais poden elaborar proxectos enmarcados no ámbito da súa especialidade, que é a execución de obras, concretamente, as de arquitectura «concebida como el arte de proyectar y construir edificios en general, en su más variada tipicidad», estendéndose a súa competencia á elaboración de proxectos nos supostos de obras e construcións «que no precisen un proxecto arquitectónico», independentemente dos casos legais e expresamente admitidos de intervencións parciais en edificios construídos que non alteren a súa configuración arquitectónica, así como as de demolición e organización, control, seguridade e economía das obras de edificación e das súas instalacións auxiliares.

O concepto de «proxecto arquitectónico» que menciona a Lei 12/86, certamente, é un concepto xurídico indeterminado que o TS entendeu como «todo proxecto que por su entidad y características exceda de los conocimientos exigibles a los arquitectos técnicos, en virtud de los estudios legalmente determinados para alcanzar su titulación media».

A cuestión, entón, da competencia profesional dos arquitectos técnicos ten que resolverse en función da entidade dos estudos desa carreira, afirmándose a súa facultade de proxectar cando sexan obras e construcións de nova planta que carezan de complexidade técnica construtiva, excluindo, con carácter xeral, as construcións destinadas ao uso público e, á raíz da LOE, as residenciais.

Parece lóxico, polo tanto, que sendo a finalidade dos proxectos construtivos a de «asegurar y garantizar la seguridad de las edificaciones, y en definitiva, de la propia vida humana y seguridad personal», as dúbidas ou vacilacións que se puidesen dar en torno ao concepto xurídico indeterminado de «proxecto arquitectónico» debíanse resolver «en el sentido de la búsqueda de las mayores garantías posibles y, por ende, de la exigencia de la titulación propia de los estudios superiores». Unha valoración que

ha de facerse atendendo aos supostos e circunstancias concorrentes en cada caso específico estudado: natureza, complexidade e destino da obra «en pro de la solución que ofrezca mayor seguridad».

O feito de non ter sido obxecto de definición legal, diferíndose a concreción do concepto de «proxecto arquitectónico» a unha lei aínda non promulgada, no seu labor de integralo e de dotalo de contido, en ningún caso se poderá identificar cun proxecto de arquitecto superior. Por un lado, a existencia doutros técnicos deste grao igualmente capacitados para proxectar obras de arquitectura impídeo, e, polo outro, deberá seguirse o criterio dos estudos realizados e superados ou dos coñecementos adquiridos para xustificar, en cada caso, a «limitación» que o devandito concepto supón para os arquitectos técnicos.

De aí que haxa que distinguir as obras de «contido arquitectónico» das obras que afecten á «estrutura arquitectónica» dos elementos a modificar, en cuxo caso si poderá requirirse un proxecto suscrito por un arquitecto superior.

Acontece que cando unha obra ten, realmente, contido arquitectónico é difícil de determinar. A dicción dos preceptos da Lei de atribucións 12/1986, do 1 de abril, non ofrece un criterio claro, como tampouco o fai a vixente LOE, a cal se refire, indistintamente (art. 10.2), á subscrición do proxecto por arquitectos ou enxeñeiros superiores ou técnicos, de acordo cunha triloxía de usos, que lle permite ao aparelador proxectar un centro comercial ou deportivo como edificación de nova planta.

En realidade, «lo que se presenta como un conflito entre dos profesiones está planteando en el fondo el tema de las garantías de la seguridad en la edificación y, por lo tanto, de la vida humana», unha «garantía de seguridade» pola que ha de velar e tutelar a Administración [art. 21.2, c) RSCL].

A comodidade ou a funcionalidade, a habitabilidade ou a utilidade e a hixiene ou a protección do medio constitúen, así mesmo, unhas condicións básicas a garantir en todo acto de edificación e uso do solo e a prol do seu mantemento, con independencia da clase e destino asignada pola ordenación urbanística.

Segundo xa explicaba Vitrubio, para que un sitio sexa cómodo ten que ser fértil, accesible e san. Unha adecuada disposición das partes dun edificio contribúe a garantir a súa salubridade tanto en relación co ambiente interior coma exterior, como vén sinalando despois de moitos séculos a LOE.

Son múltiples as manifestacións de actividades e instalacións directamente implicadas co ambiente exterior. A concorrencia de títulos competenciais en materia de urbanismo e de actividades clasificadas devén, especialmente sensible, cando lle afecta á perspectiva sanitaria ou ao medio e, en xeneral, á calidade de vida.

De aí que, de acordo co obxecto das licenzas de garantir o uso e gozo das edificacións «en condicións normais», o órgano competente para o seu outorgamento poderá esixir, ao abeiro e coa interpretación da lexislación sectorial aplicable, as medidas correctoras que considere adecuadas para protexer eses valores.

Porque por prescrición do art. 3.1 do Cc, esa interpretación da norma ten que facerse conforme á realidade social do tempo en que ha de ser aplicada, atendendo, fundamentalmente, ao seu espírito e finalidade –a conservación–. O propietario de todo tipo de terreo e construción deberá manter estes en condicións de seguridade e salubridade –de ornato ou estética resulta, neste caso, máis forzado– «según son entendidas comunemente y en un momento histórico determinado».

Así, como exemplo, a seguridade pode esixir a adaptación dunha instalación eléctrica á normativa vixente aínda que non estivera a antiga e a salubridade que se coloquen sanitarios onde non existían ou que se pinte o que só estaba encalado, pero, tamén, a retirada de cascallos, lixo ou restos de aparellos nunha finca, ben sexa por acción do propietario ben por terceiras persoas que coas súas accións utilizan indebidamente a propiedade allea.

Aínda que a LOE distingue, explicitamente, os requisitos básicos relativos á habitabilidade, por un lado, (protección contra o ruído, aforro de enerxía e illamento térmico), e á funcionalidade, por outro (na utilización e na accesibilidade aos servizos), nada impide entender a primeira dentro do concepto máis xeral de funcionalidade ou utilidade que, aínda non sendo contemplado pola lexislación urbanística como tal, resulta perfectamente subsumible como condición de salubridade.

E en terceiro lugar, en canto ao **ornato público, á estética** e, en definitiva, **á arquitectura**, o seu baleiro legal na LOE –aspecto criticado pola doutrina científica– ten que satisfacerse parcialmente por remisión á lexislación urbanística con vistas á súa protección a través das normas de aplicación directa, do planeamento urbanístico, da normativa municipal e das específicas limitacións e condicións impostas pola lexislación autonómica.

Non é o momento para vulgar a amálgama de conceptos e expresións que se funden, desde unha perspectiva xurídico-técnica para determinar as limitacións da estética e do ornato público en toda clase de terreos e construcións. O ordenamento xurídico español recuperou, así, coas limitacións propias dunha época de parcial xustaposición ás nosas cidades –entre frisos e volutas, follas de acanto e estrías biseladas–, a fermosura concibida por Vitrubio, co seu principal fundamento nas proporcións, así como a pintura, as cores e os materiais que se empregaron en relación coa súa boa execución.

Dous tipos de fermosura distinguía xa este autor en relación cos edificios: a positiva, que depende da simetría, da riqueza da materia e da súa

boa execución, e a fermosura arbitraria, que pode ir tinxida de prudencia –uso razoable das fermosuras positivas– ou de regularidade, isto é, de acordo coas leis e o costume, garantindo o ornato público que esixe o noso sistema xurídico urbanístico e da edificación.

Así, a recuperación do que pode considerarse parte da entidade e realidade social dun determinado pobo, como é o galego e o seu medio rural, coa imposición desde a lei dunha tipoloxía edificadora –contraria á máis elemental uniformidade– e dos seus materiais tradicionais (como son a pedra, a tella, a cerámica e o ferro) complementábase cunha permisión excepcional cuxa interpretación restritiva nin exclúe o indianismo como estilo nin a modernidade como corrente dentro da arquitectura, coa xustificación motivada que lle esixe a súa solicitude por remisión ao proxecto que a acompañe.

O mantemento en condicións de ornato sofre a prohibición de calquera tipo de actuación urbanizadora e edificadora sobre terreos ou construcións que prexudique ou deteriore a «apariencia urbana» ou a «ímaxe urbana». É unha obriga mínima de conservación acorde co seu carácter social, como contraposición ao carácter especial co que a lexislación urbanística configura este deber por razóns de interese turístico ou estético, ou respecto de obras necesarias para a conservación de inmobles que se inclúan en catálogos ou en plans especiais.

As ordes de execución de obras están, polo tanto, neste sentido, limitadas pola súa propia finalidade ás obras necesarias para conservar as condicións de ornato, non podendo ir máis alá, en virtude do principio de proporcionalidade sancionado nos arts. 4 e 6 do RSCL, do que estritamente esixa manter o inmovible no seu estado normal de ornato e, por lóxica analoxía contraditoria, non caberá impoñelas no suposto de que a lexislación urbanística supedite a declaración de ruína. Porque as obrigas dos propietarios e a potestade da policía asignada á Administración ceden cando os danos non son reparables por medios normais, cando o custo das reparacións necesarias para a conservación do inmovible, nas mencionadas condicións mínimas, supere o cincuenta por cento do valor do edificio, excluído o do terreo edificable, ou cando concorran circunstancias urbanísticas que aconsellan a demolición.

O procedente nestes casos non é obrigar a reparación, senón declarar o estado de ruína en canto teito máximo de obriga ou límite negativo do deber de conservación.

Abocado un inmovible á desaparición física, resulta contrario aos máis elementais principios económicos obrigarlle ao propietario a realizar as reparacións que se sabe de antemán que van ser inútiles, xa que o seu destino non vai ser outro que o derrubamento. Unicamente se admite a excepción daquelas obras imprescindibles de seguridade ou salubridade necesarias para evitarlle danos a persoas ou cousas, no ben entendido

suposto de que tales reparacións han de ser de recoñecida urxencia e de carácter provisional e excepcional.

En concreto, a esixencia de ornato público «no puede ser entendida como obligación de los propietarios de mantener a su costa el valor histórico o artístico de los edificios (que, en cuanto valores sociales, deben ser a cargo de la sociedad) sino de que se cumplan en las normales condiciones estéticas». Se exceden desa medida, deberá ser o concello que as ordene quen teña que satisfacer o seu custo, «lo cual es lógico pues se imponen más por razones de interés general que por conveniencia del propietario».

O ornato público pode definirse para un sector concreto no que se inclúan determinados edificios (poñamos de exemplo, o centro dunha cidade) plenamente xustificadas polas características do contorno. Unha «integración en la ornamentación urbana» que constitúe un concepto xurídico indeterminado, valorable en función das circunstancias urbanísticas concorrentes en cada caso concreto.

Así, cando un edificio se inclúe nun contorno urbanístico cuxa estética se resinte gravemente con danos na pintura de fachadas, enfuscados, peitorís, molduras, adornos e carpintaría de madeira exterior, deberán considerarse como necesarias e, necesariamente esixibles, as obras dirixidas a conservar en condicións de ornato público un edificio neste concreto sector urbano.

Polo tanto, cales sexan, en cada caso, as condicións de conservación susceptibles de serlle impostas á propiedade sobre os terreos, urbanizacións de iniciativa particular, construcións, carteis e edificacións para evitar «deficiencias urbanísticas» imputables á propiedade non entran dentro das potestades discrecionais que o ordenamento xurídico llas atribúa á Administración.

Mentres que para as urbanizacións e construcións –incluídas as edificacións–, estas condicións non son outras que as que, nun momento anterior, foron valoradas polo concello no proxecto de urbanización e no proxecto técnico, respectivamente, no caso dos terreos, a súa seguridade e salubridade haberá de determinarse en función do suposto concreto atendendo ás diversas circunstancias que se prevén desde esta lei.

Ao non ser o mesmo un terreo que ten a condición de terreo edificable ca unha herdade con árbores corpulentas, o deber de conservación ha de ser modulado en canto á súa estrita esixencia, tendo en conta as prescricións que se imponen desde a lexislación urbanística, no Código civil (arts. 390, 391, 591, 1907 e 1008) e nas ordenanzas municipais sobre o uso do solo.

En relación coas edificacións, a lexislación urbanística imponlles aos seus propietarios a obriga de mantelas en condicións de seguridade, salubridade e ornato públicos, que se traduce na realización das obras necesarias para o mantemento destas nas devanditas condicións.

A finalidade destas obras non pode ser outra que a de manter a finca urbana en «condiciones normales de servir de habitabilidad a sus moradores presentes o futuros, reales o potenciales, dentro del tracto normal de la vida de ese edificio, y mientras está en condiciones mínimas de normal supervivencia». Unha finalidade constatada nun momento anterior, xa que o último obxecto das licenzas consiste, precisamente, en garantir o uso e o gozo das edificacións «en condiciones normales».

De aí que, en relación co deber de conservación e no que toca á condición de seguridade, só poidan impoñerse as obras «estritamente necesarias» e «imprescindibles» para evitar a caída da construción ou os perigos a persoas ou bens. A Administración só pode impoñerlle á propiedade a realización das obras mínimas necesarias para manter a seguridade do edificio, «en evitación de desgracias personales o de daños materiales de consideración», debendo catalogarse entre as destinadas a «proveer a la seguridad pública y personal» que prevé o art. 117, b) LBRL.

En canto ás condicións de salubridade, só serán xustificables aqueles gastos incluídos no «concepto de salubridad o habitabilidad socialmente aceptado, que es el predicable de los edificios destinados a habitación en el momento presente».

En concreto, a esixencia de ornato público non pode ser entendida como obriga dos propietarios de manter ás súas costas o valor histórico ou artístico dos edificios (que, en canto valores sociais, deben ser a cargo da sociedade), senón de que se cumpran neles as normais esixencias estéticas.

En definitiva, a seguridade, a salubridade e o ornato públicos constitúen conceptos xurídicos indeterminados nos que hai que darlles preferencia na súa apreciación ás valoracións de quen institucionalmente ten encomendado o coidado dos intereses colectivos, fronte aos criterios, loxicamente, subxectivos dos particulares. O que non significa que na aplicación de tales conceptos xogue a vontade da Administración, pois tal apreciación discrecional ha de consistir nun «juicio de comprensión de unas circunstancias reales», dunha esfera da realidade que, en función das circunstancias concorrentes, non pode ser de ningún xeito restritiva para o dereito de propiedade.

5. Suxeitos intervenientes. Suxeito pasivo: a propiedade.

Suxeito activo: a Administración

Calquera que sexa a configuración dogmática que se lle atribúa ao dereito de propiedade do solo –cuxo contido estatutario parece o único que, conforme ao ordenamento vixente, pode atribuírselle– a Administración carece de potestade para impoñer ordes ou mandatos de execución dirixidos contra o núcleo constitucionalmente garantido do dereito de propiedade urbanística (art. 33.1 CE).

O ordenamento urbanístico, xa a nivel básico no art. 19 LRSV (art. 9 LOUPMRGal) configura o dereito de propiedade como un feixe non só de facultades, senón tamén de deberes, un dos cales é, precisamente, o de manter todo tipo de terreos e construcións nas condicións de seguridade, salubridade e ornato públicos. Aparece, así, o deber de facer reparacións integrando o contido normal do dereito de propiedade, ou noutros termos, dentro dos límites, coa súa respectiva función delimitadora desta forma de dominio, establecidos no estatuto da propiedade para o exercicio das facultades dominicais, de tal maneira que, todo o que exceda nunha orde de execución de obras do mantemento das condicións ordinarias de seguridade, salubridade e ornato públicos, é dicir, do «mantemento normal» destes, do que estritamente esixa volver o inmovible ao estado normal de seguridade, salubridade e ornato públicos de sorte que poida cumprir a súa función, non cabe no deber de conservación á conta do seu dono.

Coa consecuencia de que os gastos correspondentes correrán a cargo dos fondos da Administración que os ordene, respecto de todas as obras que superen este «deber de conservación normal» e persigan a obtención de melloras de interese xeral, en beneficio doutros intereses arquitectónicos, históricos, botánicos, de tipismo etc., da cidade enteira. O suposto de «mejoras de interés general» (art. 246.2 TR/92) érguese, así, como o límite positivo do deber analizado.

O concepto de ornato que utiliza esta lei, xunto coa seguridade e salubridade, é o que habilita á Administración municipal para ditar as «ordes de protección» necesarias para a conservación dos terreos e construcións en tales condicións, **no exercicio da súa función inspectora ou de policía urbanística**, podendo actuar subsidiariamente de acordo co carácter social deste deber.

6. Procedemento: 1. A actividade de instrución: principios informantes e trámite de audiencia; 2. Medidas correctoras e de intervención: a orde de execución, a execución subsidiaria e o expediente sancionador

1. A actividade de instrución: principios informantes e trámite de audiencia

O deber xenérico dos propietarios de manter os terreos, construcións e urbanizacións de iniciativa particular en condicións de seguridade, salubridade e ornato públicos só se transforma en «obligación jurídica estricta» cando a oportuna **orde municipal de execución** comina a tal realización de obra, de modo concreto, específico e detallando as operacións que hai

que realizar de forma que, se tal requirimento non é concreto, este é desconforme a dereito e carente de efectos xurídicos por incorrer en vicio de indefinición sancionado pola lei coa nulidade de pleno dereito.

Esta potestade de disciplina urbanística, manifestada nas ordes de execución de obras, ha de exercerse de acordo co principio de oficialidade procedemental e previa instrución dun expediente tramitado con todas as garantías. Débese comprobar neste a necesidade ou non das obras e a súa realidade tendo en conta os principios de proporcionalidade e de *favor libertatis* e débese requirir formalmente ao interesado para posibilitarlle o planeamento das alegacións oportunas e a interposición dos recursos pertinentes tanto na vía administrativa coma xurisdiccional.

É dicir, en canto impón prestacións a cargo do seu concreto administrado, o proceso constitutivo destas ordes deberá incluír a audiencia deste como elemental requisito derivado dos principios de garantía e seguridade informantes do ordenamento xurídico, coas excepcións que, como garantía doutros principios informantes, han de admitirse.

Fálase, neste sentido, da «relativización de este acto de instrución» –a audiencia–, negándolle ao acto administrativo adoptado sen esta un relevo que non ten case validez.

Non hai dúbida de que o trámite de audiencia constitúe un dos principios cardinais do noso ordenamento xurídico e o principio esencial do procedemento administrativo que se alza como garantía dos administrados para evitar a súa indefensión.

Agora ben, este carácter case sagrado da audiencia non pode desnaturalizar o seu verdadeiro significado cando opera na súa vertente funcional: asegurar a efectividade do principio de contradición en vía administrativa para a máis e mellor segura defensa dos dereitos e intereses dos administrados.

De aí, a necesidade de conxugar esa defensa coa evitación de nulidades e retroaccións de procedemento, perturbadoras na boa marcha da actuación administrativa e, na maioría dos casos, tan prexudiciais para os propios particulares. É necesario sopesar os proles e os contras dunha e outra saída, optando polo principio de economía procesual cando os perigos de indefensión queden reparados coa utilización dos medios que o ordenamento lle puxo á súa disposición.

É o suposto máis típico da interposición de recurso contencioso-administrativo cando a propiedade consinta unhas obras na súa finca. Ou se, nun momento anterior, no recurso previo de reposición, puido probar, alegar e opoñer cando o estimara pertinente a súa defensa. Pero tamén, cando son ordes de execución de obras urxentes de seguridade dada a natureza inminente dos danos que hai que evitar, cando existan distintos copropietarios, sempre que algún deles fora oído, ou, en fin, nos supostos de suspensión dos actos de edificación ou uso do solo como medida

cautelar para evitar a consolidación de edificacións ou o aproveitamento que esixe a súa execución inmediata.

Ata agora falouse da propiedade ou do propietario como suxeito pasivo do deber de conservación, tal e como se dispón nas leis que o regulan. Pero esa audiencia á que antes me referín e esa concreción no requirimento á que logo me referirei pode facerse a quen teña «aparencia» de titular dominical dos obxectos incluídos no ámbito material do deber de conservación.

Está claro que a actuación administrativa neste campo se entende sen prexuízo das cuestións de titularidade, pero tamén resulta claro que, para o exercicio das súas atribucións en materia urbanística, debe partir de «las situaciones de hecho y de las apariencias de titularidad existentes a fin de residenciar en personas determinadas los requerimientos que procedan en orden al buen estado de conservación de los terrenos y construcciones».

Deste xeito, a actuación da Administración debe considerar con arranxo ás leis sempre que este requirimento apareza dirixido contra a persoa ou entidade que reúna aquela aparencia. É o caso dun titular da licenza –sobre todo, no ámbito das actividades clasificadas.

E tampouco se pode excluír a posibilidade das ordes dirixidas ao propietario dun terreo ou edificio limítrofe «siempre que se demuestre que, por su inestabilidad, deterioro o insuficiencia causa daño o riesgo a la seguridad, salubridad u ornato públicos de un tercero que se trata de proteger mediante el ejercicio de estas potestades municipales de policía y protección».

Noutro caso, o concello tería que rozar ante uns problemas de propiedade para o que carece de competencia ou habería que esperar á súa resolución polos xuíces ou tribunais en detrimento da inmediata seguridade das persoas e cousas. Sen prexuízo, naturalmente, de que se a orde foi dirixida a quen non é o auténtico propietario poida, o que atendera a orde, sancionar de repetición contra aquel en cuxo beneficio se fixo.

Se a propiedade se cualifica como dubidosa ou está por determinar, unha alegación neste sentido non desvirtúa os efectos dunha orde de execución de obras. Se así fose, calquera propietario podería eludir indefinidamente as súas obrigas con só repetir a mesma alegación a cada requirimento administrativo.

Un lugar importante neste procedemento ocúpalo os informes municipais, verificados tras a preceptiva inspección ocular, en canto actos de instrución adecuados para a comprobación dos datos e antecedentes básicos para o pronunciamento da decisión. Neles, deberán concretarse as obras de reparación que se teñen que realizar, as súas características, natureza, contía e procedencia e a realidade das deficiencias, prevalecendo, consecuencia do seu valor apodíctico, sobre a proba pericial que, no seu momento, se efectúe.

2. Medidas correctoras e de intervención: a orde de execución, o réxime de execución subsidiaria e o expediente sancionador

Sobre a base do informe deberá impoñerse a correspondente orde de execución que garante as condicións normais de conservación de seguridade, salubridade e ornato por razóns urbanísticas. En canto medida ou orde de intervención na actividade dos particulares, participa de tres trazos fundamentais:

- a) En primeiro lugar, son ordes individuais constitutivas de mandato para a execución dun acto ou a prohibición deste.
- b) En segundo lugar, polo seu carácter de intervención, ha de ser congruente cos fins aos que se dirixe, dado que a congruencia e a proporcionalidade constitúen o fundamento básico que determina a licitude da intervención administrativa.

É dicir, o obxectivo que a Administración trata de conseguir co contido dunha orde ha de ser subsumible na finalidade acuñada polo ordenamento xurídico ao atribuír lle a potestade de cuxa actuación se trata. Finalidade que non é outra que o mantemento dos terreos, urbanizacións e construcións en condicións normais de seguridade, salubridade e ornato.

Toda orde de execución que se considere excesiva suporá unha infracción do principio de proporcionalidade, un abuso de dereito e incluso de poder, excedendo, manifestamente, os límites normais do seu exercicio.

- c) E en terceiro lugar, a orde de execución é un *facere*, unha orde de facer, á que se lle require para poder ser cumprida, para o efecto de que de non o ser se lexitime a execución subsidiaria, xustificación, concreción, valoración, presuposto, incluso unha metodoloxía que se debe seguir e uns prazos, considerando o estado ou o destino da finca no momento presente, pero tamén o que se estima racionalmente posible e previsible en relación co futuro ata o total remate das obras, de modo que o obrigado teña tempo e oportunidade para efectualas.

Nunca se lle pode esixir aos administrados un *facere* cuxo contido material non se coñeza tanto neste primeiro acordo que converte o deber de conservación en obriga coa resolución que lexitima a execución das obras por substitución.

Noutros termos, a definición do contido da orde eríxese en requisito formal indispensable para que poida acadar o seu fin, do contrario, estaríamos ante un suposto de imposibilidade determinante da nulidade de pleno dereito ex. art. 62, c) LRXPAC.

É o caso, tan frecuente na práctica, de declaracións xenéricas (afirmar o mal estado da fachada, tellado, cornixa...), de fórmulas abertas nas que o concello só esixe un resultado, de declaracións abstractas sobre a oportuna revisión do estado do inmovible á mera repetición do teor literal, que

lexítima a súa imposición ou a utilización do potestativo para determinar as causas das deficiencias denunciadas ou observadas.

Pois ben, así caracterizadas as ordes de execución de obras de reparación ou conservación, resta por sinalar a súa natureza para negar definitivamente calquera indicio de discrecionalidade na súa determinación.

As ordes de execución non son senón unha consecuencia da licenza ou autorización no seu día concedida, esixindo que o terreo, urbanización ou edificación se manteña en condicións iguais ou similares ás comprendidas na licenza, cuxo contido se integra por remisión ao proxecto que acompaña a súa solicitude.

O proxecto técnico ou completo e o control preventivo de legalidade que leva a cabo o concello a través das licenzas esíxelles ao técnico e á Administración, respectivamente, xustificar motivadamente que a obra ou actividade proxectada reúne dous tipos de condicións técnicas, urbanísticas (cumprimento da lei e do planeamento aplicable) e da edificación (observancia das NBE e outras regulamentacións técnicas sobre seguridade, habitabilidade e funcionalidade). Unhas condicións que deberán conservarse ao longo de toda a vida do edificio ou en tanto se realice unha determinada actividade, para cuxa garantía e efectividade a Administración está lexitimada para intervir no dereito de propiedade ditando ordes concretas de obras.

No caso do voluntario incumprimento polo administrado, o concello poderá realizar as obras «en» ou «por» execución substitutoria de acordo co art. 98 LRXPAC e a lexislación urbanística, previo novo requirimento de protección da legalidade urbanística ao interesado nos termos antes sinalados, incluída a sinalización do prazo que resulte do denominado «chequeo previo» realizado polos servizos municipais.

Un apercibimento de subsidiaridade que constitúe, por un lado, unha garantía para o administrado, quen poderá optar entre a realización propia das obras ou a realización administrativa e, por outro, orzamento para a posterior actuación coactiva da Administración, quen ha de actuar con arranxo á lei e ao dereito e nunca actuar *legibus solutus*, como sería o caso ao executar obras distintas ás inicialmente ordenadas, xa sexa en contido como en orzamento, sen previa notificación ao interesado.

Pero esta posibilidade de que se ordene a execución substitutoria condiciónase á previa incoación dun expediente sancionador por infracción urbanística grave derivada do incumprimento do deber básico de conservación.

En principio, é a non realización por parte da propiedade dunha orde de execución validamente emitida, nin sequera a súa iniciación no prazo e condicións establecidas, o que produce e determina a infracción urbanística derivada do incumprimento da obriga legal e específica de facer as correspondentes obras de conservación.

Agora ben, pode suceder que a mera desatención dunha orde estea des-
conectada dese deber previo, ben por resultar excesiva, desproporcionada,
incongruente ou descoñecida, quizais sexa máis conveniente afirmar que
o que esta lei castiga é non tanto a pasividade cara a unha orde desenca-
deante da súa execución subsidiaria, canto o incumprimento do mesmo
deber de conservación tipificado como tal infracción pola lexislación
urbanística.

Viuse ata agora que a conservación e defensa do conxunto residencial
e urbano constitúe un deber social que, á súa vez, lexítima a intervención
administrativa por expresa atribución do ordenamento xurídico. Unha
protección dos espazos en xeral e das edificacións en particular que non
constitúe un fin en si mesma, senón un medio ao servizo da seguridade
das persoas, do benestar da sociedade e dunha mellor calidade de vida.
Unha protección, en todo caso, que non pretenda unha exclusión do uso
dos terreos ou construcións, senón establecer o uso ordenado destes que
faga posible o seu gozo e conservación.

7. Tipos de obras de conservación: reparación vs substitución de elementos

No exercicio desta potestade de disciplina, o concello pode impoñer
distintos tipos de obras, debendo distinguir as que encontran cobertura
na «reparación conservatoria» que, en canto deber da propiedade, ha de
correr ao seu cargo; e aquelas obras que, por exceder da normal conser-
vación, non se lle poden imputar á propiedade, senón ao mesmo órgano
que as ordena.

Ademais da tradicional dicotomía entre a reparación de elementos nun
edificio e a substitución ou reconstrución dalgúns dos seus elementos
estruturais esenciais (fachada, cuberta, azotea, etc.) que esgotados por dis-
tintas causas requirirían unha «real rehabilitación o reedificación de la
finca incompatible con el deber de conservación dando paso a la decla-
ración de ruína», existen outros conceptos de obras. Tales conceptos, aínda
sen literalmente parecelo, moitas veces resultan antagónicos e, agás o
suposto de obras urxentes de seguridade e de obras de interese xeral, non
se encontran positivizados no noso ordenamento xurídico.

Cando proceda a demolición certa e coñecida das edificacións substi-
túese o deber de reparar polo de demoler. Non obstante, a declaración de
ruína non é incompatible coa imposición de obras de carácter excepcio-
nal e de estrita seguridade, imprescindibles e insospeitadamente precisas
para evitar o derrubamento dalgún elemento esencial da edificación. Nes-
tes casos, o interese público en evitar danos superiores a persoas e cousas
posúe autonomía e preeminencia sobre o propio expediente de ruína.

De forma similar, prohibíbense as obras de restauración, consolidación ou prolongación, non só nos edificios en situación de fóra de ordenación, senón cando presuposta unha situación de perigo manifesto que determine a urxencia na execución de determinadas obras e se proxecte unha situación de ruína. Mentres, e no caso de terreos que requiran unha actuación inmediata, as obras han de limitarse á contención ou consolidación, deixando para un momento posterior o tratamento estético, que poderá ser obxecto de concurso e de estudo sen a présa que impón o perigo.

Tampouco se consideran obras para a normal conservación as de arrombamento, embelecemento ou modernización que persigan mellorar a configuración estética do edificio por razóns de interese público ou turísticas. Unha reordenación urbanística do edificio neste sentido suporía a privación definitiva ou temporal do uso deste e, polo tanto, unha limitación singular no aproveitamento susceptible de indemnización.

Polo contrario, son subsumibles no deber de mantemento nas condicións mínimas analizadas as denominadas obras correctoras ou de saneamento que se ordenen á propiedade por motivos de seguridade, salubridade ou ornato sobre determinados elementos do edificio para a súa adecuación á normativa vixente ou para a súa renovación.

E por último, cando sexan edificacións ou urbanizacións sen rematar nos que sexa necesario realizar obras que garanten esa seguridade, salubridade e ornato, procederá non unha orde de conservación ou reparación senón de finalización conforme á licenza concedida e sen prexuízo das modificacións pertinentes debidamente xustificadas, acreditadas e verificadas polo director da obra.

8. As garantías xurídico-técnicas da conservación

Xa para finalizar, como en toda institución xurídico-administrativa, o deber analizado aparece rodeado dun conxunto de garantías xurídicas e técnicas coa finalidade de garantir a protección e o normal mantemento dos bens que integran o patrimonio urbanístico e arquitectónico das nosas cidades: a) De carácter normativo, as ordenanzas de conservación edificadora do planeamento xeral, os plans especiais, o Código técnico da edificación ou as ordenanzas e bandos municipais; b) De carácter executivo, as entidades de conservación, o proxecto xeral completo, as certificacións técnicas, o libro do edificio ou; c) De carácter dinámico, a actividade administrativa de inspección ou de policía urbana á que se fixo referencia.

9. Reflexión final


A polémica urbanística e edificadora que intentei mostrar con tinturas apaixonadas é tan antiga, ao menos, como a preocupación romana pola boa edificación. Pretendeuse retomar a preocupación do dereito romano pola necesaria protección iuspublicista do edificio e da urbe no seu conxunto, baixo a batuta dos tres grandes principios de organización urbanística da cidade legados polo arquitecto oficial dos tempos augustos.

O lexislador español decidiuse a favor dunha liña específica de «conservación» e «mantemento», asumindo uns criterios determinados (que non indeterminados) para a conservación do patrimonio urbanístico e arquitectónico das nosas cidades, sobre o que os xuristas e técnicos non teñen nada que dicir pero moito que facer.

Por que empeñarse en reconducir a protección e conservación ao patrimonio histórico artístico ou monumental e non estendela ao noso patrimonio común. Existe un deber social e constitucional do administrado e da Administración, respectivamente, cuxo eficaz exercicio contribuirá á súa conservación nunhas condicións normais ou mínimas de mantemento.

Cando a restauración e rehabilitación do Teatro Romano de Sagunto estaba en fase de proxecto, o técnico director da obra considerou como unha das súas claves acometer o comprometido problema do muro posterior do *postcaenium* a partir da hipótese de romper a caixa máxica do teatro, deixándolle entrever á cidade o espectáculo interior do teatro e a este, a vida da cidade, incorporándoa como parte da escena fixa.

En relación co patrimonio común, non existe o debate académico entre unha dualidade de posturas como acontece co patrimonio histórico-artístico a prol da súa protección, por un lado, están os partidarios dunha restauración estilística que trata de conseguir a unidade de estilo do momento volvendo á súa orixe «auténtica», tal como foi –ou debeu ser ou puido ter sido– ideada polos seus artífices orixinarios e, por outro lado, os partidarios da non intervención ou intervención mínima critican a mistificación que suporían as operacións reconstrutivas e propugnan o respecto do estado no momento en que se atopa, isto é, o respecto do seu «valor documental» en canto expresión do curso da historia.

No noso caso, para que o conxunto dunha cidade poida participar deste ambicioso proxecto e converterse nunha escena, só é necesario que, tanto os seus actores coma os seus espectadores, tomen conciencia do progresivo deterioro técnico-urbanístico que sofren os terreos, as urbanizacións e as construcións de toda clase, e utilicen os medios e as técnicas que habilita o ordenamento xurídico para buscar a dignificación da imaxe urbana. Como dicía o máis sabio arquitecto dos antigos, «todos y no sólo los Arquitectos deben juzgar las Obras», non deben «ignorar las Leyes y las costumbres de los Lugares para la construcción». 

10. Anexo jurisprudencial

Xurisprudencia citada

- STS 10.XI.1987 (Ar. 581), sala 5ª, pres. J.V. Fuentes Lojo.
- STS 10.XII.1987 (Ar. 9468), sala 4ª, pres. A. Martín del Burgo y Marchán.
- STS 5.I.1988 (Ar. 184), sala c-a, sec. 6ª, pres. M. de Oro-Pulido y López.
- STS 27.I.1988 (Ar. 487), sala 4ª, pres. M. Gordillo García.
- STS 30.III.1988 (Ar. 2494), sala 4ª, pres. A. Martín del Burgo y Marchán.
- STS 22.IV.1988 (Ar. 3187), sala c-a, sec. 4ª, pres. J. Barrio Iglesias.
- STS 2.VII.1988 (Ar. 5853), sala 4ª, pres. J. Barrio Iglesias.
- STS 27.VII.1988 (Ar. 6335), sala c-a, pres. F. González Navarro.
- STS 27.XII.1988 (Ar. 10246), sala c-a, sec. 4ª, pres. M. Gordillo López.
- STS 28.VI.1989 (Ar. 4918), sala c-a, sec. 1ª, pres. M. de Oro-Pulido y López.
- STS 31.VII.1989 (Ar. 6187), sala c-a, sec. 1ª, pres. J.M. Reyes Monterreal.
- STS 20.XII.1988 (Ar. 10047), sala 3ª, sec. 4ª, pres. J. García Estartús.
- STS 20.I.1989 (Ar. 398), sala 4ª, pres. F.J. Delgado Barrio.
- STS 14.IV.1989 (Ar. 3109), sala c-a, sec. 1ª, pres. P. Martín Martín.
- STS 26.IV.1989 (Ar. 3456), sala c-a, sec. 1ª, pres. M. Gordillo García.
- STS 28.VI.1989 (Ar. 4918), sala 1ª, pres. J.M. Reyes Monterreal.
- STS 18.IX.1989 (Ar. 6584), sala 3ª, sec. 1ª, pres. J. García Estartús.
- STS 27.IX.1989 (Ar. 10448), sala 3ª, sec. 1ª, pres. F. González Navarro.
- STS 6.X.1989 (Ar. 7229), sala c-a, sec. 1ª, pres. J.I. Giménez Hernández.
- STS 20.X.1989 (Ar. 7417), sala c-a, sec. 1ª, pres. J. Delgado Barrio.
- STS 31.X.1989 (Ar. 7601), sala 3ª, sec. 1ª, pres. A. Bruguera Manté.
- STS 6.XI.1989 (Ar. 8170), sala c-a, sec. 6ª, pres. F.J. Delgado Barrio.
- STS 22.XI.1989 (Ar. 8355), sala c-a, sec. 6ª, pres. A. Martín del Burgo y Marchán.
- STS 20.XII.1989 (Ar. 9236), sala c-a, sec. 6ª, pres. F.J. Delgado Barrio.
- STS 30.XII.1989 (Ar. 9236), sala c-a, sec. 6ª, pres. F.J. Delgado Barrio.
- STS 5.I.1990 (Ar. 329), sala 3ª, sec. 6ª, pres. J. Barrio Iglesias.
- STS 21.II.1990 (Ar. 1335), sala c-a, sec. 6ª, pres. A. Martín del Burgo y Marchán.
- STS 27.II.1990 (Ar. 1514), sala c-a, sec. 6ª, pres. F.J. Delgado Barrio.
- STS 28.II.1990 (Ar. 1531), sala c-a, sec. 6ª, pres. P. Esteban Álamo.
- STS 20.III.1990 (Ar. 2243), sala c-a, sec. 6ª, pres. F.J. Delgado Barrio.
- STS 21.III.1990 (Ar. 2251), sala c-a, sec. 6ª, pres. J. Barrio Iglesias.
- STS 3.IV.1990 (Ar. 3577), sala 3ª, sec. 6ª, pres. J. Barrio Iglesias.
- STS 27.VI.1990 (Ar. 5577), sala c-a, sec. 6ª, pres. J. Barrio Iglesias.
- STS 9.X.1990 (Ar. 7845), sala c-a, sec. 6ª, pres. F.J. Delgado Barrio.
- STS 23.X.1990 (Ar. 8258), sala c-a, sec. 5ª, pres. J.I. Jiménez Hernández.
- STS 31.X.1990 (Ar. 8434), sala c-a, sec. 6ª, pres. J. Barrio Iglesias.
- STS 7.XI.1990 (Ar. 8806), sala c-a, sec. 6ª, pres. M. de Oro-Pulido y López.
- STS 14.XII.1990 (Ar. 9976), sala c-a, sec. 6ª, pres. A. Martín del Burgo y Marchán.
- STS 19.I.1991 (Ar. 544), sala 3ª, sec. 5ª, pres. F. González Navarro.
- STS 16.IV.1991 (Ar. 3300), sala c-a, sec. 5ª, pres. J. García-Ramos Iturralde.
- STS 18.IV.1991 (Ar. 3509), sala c-a, sec. 4ª, pres. M. Baena de Álcazar.

- STS 30.IV.1991 (Ar. 3436), sala c-a, sec. 5ª, pres. P. Esteban Álamo.
- STS 9.VI.1991 (Ar. 6816), sala 3ª, sec. 5ª, pres. A. Martín del Burgo y Marchán.
- STS 18.VI.1991 (Ar. 5189), sala c-a, sec. 5ª, pres. M. de Oro Pulido y López.
- STS 12.VII.1991 (Ar. 6165), sala 3ª, sec. 4ª, pres. E Escuso Barra.
- STS 31.VII.1991 (Ar. 6716), sala c-a, sec. 5ª, pres. M. de Oro-Pulido y López.
- STS 14.X.1991 (Ar. 7649), sala c-a, sec. 4ª, pres. J. García Estartús.
- STS 9.XI.1991 (Ar. 6816), sala 3ª, sec. 3ª, pres. A. Martín del Burgo y Marchán.
- STS 2.I.1992 (Ar. 695), sala c-a, sec. 5ª, pres. M. de Oro-Pulido y López.
- STS 3.I.1992 (Ar. 707), sala c-a, sec. 5ª, pres. P. Esteban Álamo.
- STS 22.I.1992 (Ar. 764), sala c-a, sec. 5ª, pres. F.J. Delgado Barrio.
- STS 2.II.1992 (Ar. 2128), sala 3ª, sec. 5ª, pres. J. García Estartús.
- STS 5.II.1992 (Ar. 2297), sala c-a, sec. 5ª, pres. J. García-Ramos Iturralde.
- STS 2.III.1992 (Ar. 2128), sala c-a, sec. 4ª, pres. J. García Estartús.
- STS 17.III.1992 (Ar. 2092), sala 3ª, sec. 1ª, pres. J. García Estartús.
- STS 15.IV.1992 (Ar. 4044), sala 3ª, sec. 5ª, pres. P. Esteban Alamo.
- STS 7.IV.1992 (Ar. 3400), sala c-a, sec. 5ª, pres. J.M. Ramos.
- STS 16.VI.1992 (Ar. 5082), sala c-a, sec. 5ª, pres. M. de Oro-Pulido y López.
- STS 24.VI.1992 (Ar. 5313), sala c-a, sec. 5ª, pres. F.J. Delgado Barrio.
- STS 23.VI.1992 (Ar. 5307), sala c-a, sec. 5ª, pres. A. Martín del Burgo y Marchán.
- STS 14.VII.1992 (Ar. 6160), sala c-a, sec. 5ª, pres. M. de Oro-Pulido y López.
- STS 15.X.1992 (Ar. 8031), sala c-a, sec.3ª, pres. F.J. Delgado Barrio.
- STS 20.X.1992 (Ar. 8035), sala ca-, sec. 5ª, pres. M. de Oro-Pulido y López.
- STS 18.V.1993 (Ar. 3528), sala c-a, sec. 5ª, pres. A. Bruguera Manté.
- STS 16.XI.1993 (Ar. 8509), sala c-a, sec. 5ª, pres. M. Pastor López.
- STS 27.XII.1994 (Ar. 10396), sala c-a, sec. 5ª, pres. P. Esteban Álamo.
- STS 17.IV.1996 (Ar. 6120), sala c.a, sec. 5ª. pres. J. Rodríguez-Zapata Pérez.
- STS 14.V.1994 (Ar. 4190), sala c-a, sec. 6ª, pres. J.E. Peces Mora.
- STS 7.II.1995 (Ar. 1058), sala c-a, sec. 5ª, pres. J. Barrio Iglesias.
- STS 11.V.1995 (Ar. 3797), sala c-a, sec. 5ª, pres. J. Barrio Iglesias.
- STS 10.VII.1996 (Ar. 6139), sala c-a, sec. 5ª, pres. P.J. Yagüe Gil.
- STS 29.X.1996 (Ar. 9514), sala c-a, sec. 5ª, pres. M. de Oro-Pulido y López.
- STS 6.XI.1996 (Ar. 8004), sala c-a, sec. 5ª, pres. J. Barrio Iglesias.
- STS 21.XI.1996 (Ar. 8226), sala c-a, sec. 5ª, pres. P.J. Yagüe Gil.
- STS 3.II.1997 (Ar. 798), sala c-a, sec. 5ª, pres. J.M. Sanz Bayón.
- STS 3.III.1997 (Ar. 1656), sala c-a, sec. 5ª, pres. M.V. Garzón Herrero
- STS 11.IV.1997 (Ar. 2654), sala 3ª sec. 5ª, pres. J. Rodríguez-Zapata Pérez.
- STS 18.IV.1997 (Ar. 2783), sala c-a, sec. 5ª, pres. J.M. Sanz Bayón.
- STS 6.VI.1997 (Ar. 5022), sala c-a, sec. 5ª, pres. R. Enríquez Sancho.
- STS 16.VI.1997 (Ar. 5044), sala 3ª, sec. 5ª, pres. J.M. Sanz Bayón.
- STS 21.VI. 1997 (Ar.5368), sala c-a, sec. 5ª, pres. R. Enríquez Sancho.
- STS 12.VII.1997 (Ar. 9465), sala c.-a, sec. 5ª, pres. R. Enríquez Sancho.
- STS 21.VII.1997 (Ar. 6046), sala c-a, sec. 5ª, pres. J. Rodríguez-Zapata Pérez.
- STS 22.VII.1997 (Ar. 6054), sala 3ª, sec. 5ª, pres. J. M. Sanz Bayón.
- STS 21.IX.1997 (Ar. 6791), sala c-a, sec. 5ª, pres. J. Rodríguez-Zapata Pérez.

- STS 22.IX.1997 (Ar. 6600), sala 4^a; sec. 5^a, pres. M.V. Garzón Herrero.
- STS 4.X.1997 (Ar. 7236), sala c-a, sec. 4^a, pres. R. Fernández Montalvo.
- STS 24.X.1997 (Ar. 7236), sala c-a, sec. 4^a, pres. R. Fernández Montalvo.
- STS 25.XI.1997 (Ar. 81769), sala c-a, sec. 5^a, pres. R. Enríquez Sancho.
- STS 11.XII.1997 (Ar. 9462), sala c-a, sec. 5^a, pres. R. Rodríguez-Zapata Pérez.
- STS 12.XII.1997 (Ar. 9465), sala c-a, sec. 5^a, pres. R. Enríquez Sancho.
- STS 8.II.1998 (Ar. 792), sala c-a, sec. 4^a, pres. P. Martín Martín.
- STS 9.II.1998 (Ar. 1531), sala c-a; sec. 5^a, pres. J.M. Sanz Bayón.
- STS 26.II.1998 (Ar. 1537), sala c-a, sec. 5^a, pres. P.J. Yagüe Gil.
- STS 2.III.1998 (Ar. 1882), sala c-a, sec. 5^a, pres. M.V. Garzón Herrero.
- STS 3.III.1998 (Ar. 1883), sala c-a, sec. 5^a, pres. J.M. Sanz Bayón.
- STS 16.III.1998 (Ar. 2233), sala c-a, sec. 5^a, pres. R. Rodríguez Sancho.
- STS 2.IV.1998 (Ar. 2792), sala c-a, sec. 5^a, pres. J.M. Sanz Bayón.
- STS 6.V.1998 (Ar. 3614), sala c-a, sec. 5^a, pres. J.M. Sanz Bayón.
- STS 7.V.1998 (Ar. 3620), sala c-a, sec. 5^a, pres. P.J. Yagüe Gil.
- STS 25.V.1998 (Ar. 3865), sala c-a, sec. 5^a, pres. J.M. Sanz Bayón.
- STS 6.VI.1998 (Ar. 4386), sala c-a, sec. 5^a, pres. J.M. Sanz Bayón.
- STS 23.VI.1998 (Ar. 4559), sala 3^a, sec. 5^a, pres. M.V. Garzón Herrero.
- STS 7.VII.1998 (Ar. 5745), sala c-a, sec. 5^a, pres. M.V. Garzón Herrero.
- STS 10.XI.1998 (Ar. 9330), sala c-a, pres. M. V. Garzón Herrero.
- STS 3.XII.1998 (Ar. 9711), sala c-a, sec. 5^a, pres. P.J. Yagüe Gil.
- STS 10.XII.1998 (Ar. 9720), sala c-a, sec. 5^a, pres. P.J. Yagüe Gil.
- STS 23.XII.1998 (Ar. 9731), sala c-a, sec. 5^a, pres. P.J. Yagüe Gil.
- STS 27.I.1999 (Ar. 348), sala c-a, sec. 4^a, pres. R. Soto Vázquez.
- STS 1.II.1999 (Ar. 921), sala c-a, sec. 5^a, pres. J.M. Sanz Bayón.
- STS 16.II.1999, (Ar. 681), sala 3^a, sec. 6^a, pres. J.A. Xiol Ríos.
- STS 23.II.1999 (Ar. 1484), sala c-a, sec. 3^a, pres. F. Ledesma Bartret.
- STS 8.III.1999 (Ar. 2166), sala c-a, sec. 5^a, pres. R. Enríquez Sancho.
- STS 25.II.1999 (Ar. 1492), sala c-a, sec. 5^a, pres. P.J. Yagüe Gil.
- STS 10.III.1999 (Ar. 2171), sala c-a, sec.5^a, pres. P.J. Yagüe Gil.
- STS 18.III.1999 (Ar. 2348), sala c-a, sec. 5^a, pres. P.J. Yagüe Gil.
- STS 23.IV.1999 (Ar. 3088), sala c-a, sec. 5^a, pres. M.V. Garzón Herrero.
- STS 3.VI.1999 (Ar. 3653), sala c-a, sec. 5^a, pres. P.J. Yagüe Gil.
- STS 28.VI.1999 (Ar. 5292), sala c.a, sec.5^a, pres. J.M. Sanz Bayón.
- STS 23.XI.1999 (Ar. 9524), sala 3^a, sec. 4^a, pres. A. Martí García.
- STS 18.II.2000 (Ar. 1953), sala c-a, sec. 5^a, pres. M.V. Garzón Herrero.
- STS 3.III.2000 (Ar. 2457), sala c-a, sec. 6^a, Pe. J.E. Peces Morate.
- STS 6.III.2000 (Ar. 3668), sala c-a, sec. 5^a, pres. P.J. Yagüe Gil.
- STS 31.III.2000 (Ar. 6135), sala c-a, sec. 5^a, pres. J.M. Sanz Bayón.
- STS 4.V.2000 (Ar. 4083), sala c-a, sec. 5^a, pres. M.V. Garzón Herrero.
- STS 30.V.2000 (Ar. 4115), sala c-a, sec. 5^a, pres. J.M. Sanz Bayón.
- STS 20.VI.2000 (Ar. 6382), sala c-a, sec. 5^a, pres. M.V. Garzón Herrero.
- STS 17.VII.2000 (Ar. 7014), sala c-a, sec. 5^a, pres. J.M. Sanz Bayón.
- STS 21.IX.2000 (Ar. 7321), sala c-a, sec. 5^a, pres. P.J. Yagüe Gil.

- STS 6.X.2000 (Ar. 7801), sala c-a, sec. 6ª, pres. F. González Navarro.
- STS 16.X.2000 (Ar. 7777), sala c-a, sec. 3ª, pres. M. Campos Sánchez-Cardona.
- STS 26.X.2000 (Ar. 8374), sala c-a, sec. 5ª, pres. P.J. Yagüe Gil.
- STS 2.XI.2000 (Ar. 8383), sala c-a, sec. 5ª, pres. P.J. Yagüe Gil.
- STS 6.XI.2000 (Ar. 1995), sala c-a, sec. 5ª, pres. J. Rodríguez-Zapata Pérez.
- STS 7.XI.2000 (Ar. 9050), sala c-a, sec. 5ª, pres. M. de Oro-Pulido y López.
- STS 4.XII.2000 (Ar. 10514), sala c-a, sec. 5ª, pres. J. Rodríguez-Zapata Pérez.
- STS 13.XII.2000 (Ar. 10556), sala c-a, sec. 5ª, pres. J.M. Sanz Bayón.
- STS 18.XII.2000 (Ar. 10567), sala c-a, sec. 5ª, pres. J. Rodríguez-Zapata Pérez.
- STS 16.I.2001 (Ar. 611), sala c-a, sec. 3ª, pres. F. Ladesma Bartrat.
- STS 21.I.2001 (Ar. 1199), sala c-a, sec. 5ª, pres. R. Enríquez Sancho.
- STS 31.I.2001 (Ar. 1199), sala c-a, sec. 4ª, pres. R. Soto Vázquez.
- STS 26.II.2001 (Ar. 2802), sala c-a sec. 5ª, pres. J. Rodríguez-Zapata Pérez.
- STS 21.III.2001 (Ar. 2751), sala c-a, sec. 5ª, pres. P. J. Yagüe Gil.
- STS 26.III.2001 (Ar. 2772), sala c-a, sec. 5ª, pres. M.V. Garzón Herrero.
- STS 11. IV. 2001 (Ar. 3674), sala c-a, sec. 5ª, pres. P.J. Yagüe Gil
- STS 21.V.2001 (Ar. 1996), sala c-a, sec. 5ª, pres. M.V. Garzón Herrero.
- STS 6.VI.2001 (Ar. 5780), sala c-a, sec. 5ª, pres. R. Enríquez Sancho.
- STS 21.VI.2001 (Ar. 5800), sala c-a, sec. 5ª, pres. J.M. Sanz Bayón.
- STS 27.VI.2001 (Ar. 5741), sala c-a, sec. 4ª, pres. M. Baena de Álcazar.
- STS 1.VII.2001 (Ar. 5947), sala c-a, sec. 5ª, pres. J. Rodríguez-Zapata Pérez.
- STS 21.IX.2000 (Ar.7321), sala c-a, sec. 5ª, pres. P.J. Yagüe Gil.
- STS 26.X.2000 (Ar. 8374), sala c-a, sec. 5ª, pres. P.J. Yagüe Gil.
- STS 6.XI.2000 (Ar. 1995), sala c-a, sec. 5ª, pres. J. Rodríguez-Zapata Pérez.
- STS 21.XII.2000 (Ar. 10486), sala c-a, sec. 5ª, pres. P.J. Yagüe Gil.
- STS 25.IX.2001 (Ar. 7597), sala c-a, sec. 5ª, pres. M.V. Garzón Herrero.
- STS 26.IX.2001 (Ar. 7607), sala c-a, sec. 5ª, pres. P.J. Yagüe Gil.
- STS 11.X.2001 (Ar. 7965), sala c-a, sec. 5ª, pres. P.J. Yagüe Gil.
- STS 23.X.2001 (Ar. 8302), sala c-a, sec. 5ª, pres. J. Rodríguez-Zapata Pérez.
- STS 3.XI.2001 (Ar. 8595), sala c-a, sec. 5ª, pres. R. Enríquez Sancho.
- STS 6.XI.2001 (Ar. 5780), sala c-a, sec. 5ª, pres. R. Enríquez Sancho.
- STS 13.XI.2001 (Ar. 8832), sala c-a, sec. 5ª, pres. R. Enríquez Sancho.
- STS 12.XII.2001(Ar. 522), sala c-a, sec. 7ª, pres. N. Maurandi Guillén.
- STS 13.XII.2001 (Ar. 10554), sala c-a, sec. 5ª, pres. J.M. Sanz Bayón.
- STS 9.V.2002 (Ar. 8740), sala c-a, sec. 5ª, pres. P.J. Yagüe Gil.
- STS 1.VII.2002 (Ar. 5974), sala c-a, sec. 5ª, pres. J. Rodríguez-Zapata Pérez.
- STS 13.III.2003 (Ar. 324), sala c-a, sec. 5ª, pres. R. Enríquez Sancho.
- STS 11.XII.2003 (Ar. 9372), sala c-a, sec. 5ª, pres. S. Menéndez Pérez.
- STS 11.XII.2003 (Ar. 510), sala c-a, sec. 5ª, pres. R. Enríquez Sancho.
- STS 30.I.2004 (Ar. 693), sala c-a, sec. 5ª, pres. R. Enríquez Sancho.
- STS 3.II.2004 (Ar. 1045), sala c-a, sec. 5ª, pres. R. Enríquez Sancho.
- STS 24.II.2004 (Ar. 1113), sala c-a, sec. 5ª, pres. R. Enríquez Sancho.
- STS 1.IV.2004 (Ar. 2329), sala c-a, sec. 5ª, pres. R. Enríquez Sancho.

Bibliografía consultada

- AMENÓS ÁLAMO, J.: *La inspección urbanística. Concepto y régimen jurídico*, Ed. Cedecs, Barcelona, 1999.
- ALEGRE ÁVILA, J.M.: *Evolución y régimen jurídico del Patrimonio Histórico*, Ed. Ministerio de Cultura, Madrid, 1995.
- ALONSO GARCÍA, C.: «La contaminación acústica», *Lecciones de Derecho del Medio Ambiente*, Ed. Lex Nova, Valladolid, 2000.
- «La responsabilidad patrimonial de la Administración por denegación ilegal de licencias de urbanismo», *RAP*, n° 127, 1992.
- ALONSO IBÁÑEZ, M.R.: *Los espacios culturales en la ordenación urbanística*, Ed. Marcial Pons, Madrid, 1994.
- BELADIEZ ROJO, M.: *Régimen especial de protección de los inmuebles del patrimonio histórico español*, Ed. Civitas, Madrid, 1988.
- BARNÉS VÁZQUEZ, J.: *La propiedad constitucional. El estatuto jurídico del suelo agrario*, Ed. Civitas, Madrid, 1988.
- BASSOLS COMA, M.: «El Patrimonio Histórico Español: aspectos de su régimen jurídico», *RAP*, n° 114, 1987.
- CANO MATA, A.: «Ruina y demolición de los edificios declarados monumentos histórico-artísticos», *RAP*, n° 87, 1978.
- CARRETERO PÉREZ, A.: «Actos administrativos de intervención urbanística sobre la propiedad», *RDU*, n° 27, 1972.
- CASTAÑEDA, J.: *Compendio de los diez libros de Arquitectura de Vitrubio*, escrito en francés por Claudio Perrault (traducción), Imprenta de don Gabriel Ramírez, año de MDCCCLXI.
- FERNÁNDEZ CARBALLAL, A.: *El régimen jurídico del urbanismo en España. Una perspectiva competencial*, Ed. INAP, Madrid, 2000.
- *El urbanismo finalista. A propósito del principio de menor restricción en el derecho de propiedad*, Ed. Civitas, Madrid, 2002.
- FERNÁNDEZ RAMOS, S.: *La actividad administrativa de inspección*, Ed. Comares, Granada, 2002.
- FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, T.R.: «La ordenación urbanística de los Conjuntos Históricos: breve denuncia de los excesos al uso», *RUE*, n° 1, 2000.
- GARCÍA-BELLIDO Y GARCÍA DE DIEGO, J.: «Nuevos enfoques sobre el deber de conservación y la ruina urbanística», *RDU*, n° 89, 1984.
- «Conservación y fuera de ordenación: hacia una más graduada coexistencia de ambos criterios en las intervenciones en el suelo urbano», *RDU*, n° 105, 1987.
- «Hacia una renovación de la racionalidad urbanística», *CyTET*, n° 81-82, 1989.
- GONZÁLEZ PÉREZ, J.: *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación*, Ed. Civitas, Madrid, 1999.
- *Responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas*, Ed. Civitas, Madrid, 1996.
- GONZÁLEZ-VARAS IBÁÑEZ, S., *La rehabilitación urbanística*, Aranzadi, Pamplona, 1998.
- LÓPEZ RAMÓN, F.: «Perspectivas jurídicas de la renovación urbana», *REDA*, n° 43, 1984.
- MEILÁN GIL, J.L.: «Análisis jurídico del Plan General de Ordenación Urbana de La Coruña», *Revista jurídica de Galicia*, A Coruña, 1987.
- «La dimensión temporal de la ordenación urbanística», *RDU*, n° 145, 1995.
- MEILÁN GIL, J.L. e FERNÁNDEZ CARBALLAL, A.: «La Ley del Suelo de Galicia y la legislación urbanística del Estado», *RDU*, n° 171, 1999.

- MIER VÉLEZ, J.L. DE: *Juntas de Compensación, Asociaciones Administrativas de Cooperación y Entidades de Conservación*, Ed. Aranzadi, Pamplona, 2003.
- MONTORO CHINER, M.J.: *La responsabilidad patrimonial de la Administración por actos urbanísticos*, Ed. Montecorvo, Madrid, 1983.
- *Privado y público en el Renacer del Gran Teatro del Liceo*, Ed. Cedecs, Barcelona, 1977.
- MUÑOZ MACHADO, S.: *La resurrección de las ruinas*, Ed. Civitas, Madrid, 2002.
- ORTEGA GARCÍA, A.: *Inclusión de fincas en el Registro de Solares: sus causas*, Montecorvo, Madrid, 1974.
- MURGA GENER, J.L.: *Protección de la estética en la legislación del Alto Imperio*, Publicaciones de la Universidad de Sevilla, n° 28, 1976.
- OLIVÁN DE CACHO, J.: «El urbanismo de conservación en Cataluña», *Estudios sobre el marco jurídico del urbanismo en Cataluña*, Ed. Cedecs, Barcelona, 1999.
- PAREJO ALFONSO, L.: *Derecho Urbanístico. Instituciones básicas*, Ed. Ciudad Argentina, Madrid, 1986.
- PÉREZ MORENO, A.: «El postulado constitucional de la promoción y conservación del patrimonio histórico-artístico», *RDU*, n° 119, 1990.
- PORTO REY, E.: «Aspectos técnicos de la Ley 38/99, de Ordenación de la Edificación», *Cuadernos de Urbanismo*, n° 1, Montecorvo, Madrid, 2000.
- «De la conservación individualizada del patrimonio inmobiliario a su rehabilitación integrada en el planeamiento urbano», *RDU*, n° 109, 1988.
- QUINTANA LÓPEZ, T.: *La conservación de las ciudades en el moderno urbanismo*, IVAP, Oñate, 1989.
- SÁNCHEZ GOYANES, E.: «Urbanismo y protección del paisaje. Las (mal)llamadas (pero entendidas) Normas de Aplicación Directa. Anulación por el TSJ de Cantabria de licencia para 17 viviendas junto a la costa de Liencres», *RDU*, 173, 1999.
- SIBINA TOMÁS, O.: *La conservación de las fachadas en condiciones de seguridad*, Ed. Marcial Pons, Madrid, 1998.