

Informe sobre procediments urbanístics i immobles buits o abandonats

Autor: Comissió Jurídica i d'Interpretació Reglamentària

Coordinadors: Vicent Àlvarez

Aprovació: Ple de 23 d'octubre a Vilafranca

Objecte de l'informe

El deure de conservació dels immobles ha estat un principi general de la legislació urbanística moderna, orientat en termes genèrics a protegir la bona imatge urbana i la seguretat pública, i regulat més específicament en els casos de béns patrimonials culturals, singulars o formant conjunts històrics, com alguns estudiats en anteriors documents del Consell Valencià de Cultura.

Amb tot i això, la realitat social ens fa veure que una de les grans amenaces per a la conservació dels immobles i conjunts històrics continua sent l'abandó, voluntari o per negligència, i la ruïna que se'n segueix. El Tribunal Suprem, en sentència de 27 de febrer de 1987, va plantejar: *"La realidad social indica claramente que el problema fundamental del urbanismo actual no es el del ensanchamiento, con su necesidad de transformar el suelo para generar más ciudad, sino el de conservación y rehabilitación del tejido urbano ya hecho, lo que obliga a actuar en el interior de las poblaciones"*.

L'abandó i el consegüent despoblament dels centres històrics solen contrastar amb l'expansió de les grans ciutats cap la perifèria i la invasió de les zones rurals immediates, un creixement de vegades qüestionat des de perspectives de sostenibilitat. Estes circumstàncies aconsellen un canvi d'orientació: a) la recuperació dels centres històrics implica la conservació del llegat cultural sancionada per l'article 46 de la Constitució espanyola, i b) l'esmentada recuperació implica mitigar el creixement urbà, per a limitar els costos dels servicis públics i els preus dels solars, tractar de frenar l'especulació urbanística i afavorir ambients de major comunicació veïnal, entre altres coses.

El present informe tracta d'alguns aspectes de la política urbanística tendent a la conservació dels immobles desocupats o buits dels centres històrics.

La legislació urbanística valenciana ha mantingut i regulat la matèria en els termes de la llei estatal. La recentment derogada Llei reguladora de l'activitat urbanística (LRAU) ho feia en els seus articles 96, 97 i 98. De tota manera, l'aplicació dels articles mencionats va ser escassa i va quedar lluny de les seues possibilitats, ja que en general els ajuntaments no van crear els seus registres municipals de solars i edificis per rehabilitar.

La conservació i la rehabilitació

En el Text refós de la Llei del sòl de 1992 trobem una regulació més acurada de les obligacions de conservació dels immobles, amb mesures dissuasòries contra l'incompliment. El text assigna la condició de solars als immobles abandonats o en ruïna, i també als d'interés social una vegada desafectats del seu ús públic.

El sistema que es va crear, i que s'ha aplicat en casos concrets, però que dissortadament no es va generalitzar, preveu que la declaració de l'incompliment del deure de conservació, feta pels ajuntaments, pugua donar pas a un procediment expropiador, o a un de venda forçosa, la qual cosa implicaria la inscripció de l'immoble com a finca d'edificació forçosa en un registre municipal creat amb este fi. En el darrer cas, la venda es faria per concurs públic, amb obligació de rehabilitar per part de l'adjudicatari, i en cas de quedar el concurs desert l'immoble seria adquirit pel municipi per al patrimoni municipal del sòl.

On hi ha hagut bona voluntat el sistema ha estat útil, i alguns immobles s'han pogut recuperar, com, per exemple, a la ciutat de València, en el cas de l'actual Col·legi Major Rector Peset.

La legislació urbanística valenciana va desplegar els dictats de la norma estatal. Així, la Llei reguladora de l'activitat urbanística, de 1994, en els seus articles 96, 97 i 98, regulava la creació del registre municipal més amunt mencionat, i en l'article 86 fixava el deure de conservació i rehabilitació dels immobles. Una normativa poc

aplicada, com ja hem dit, ja que la gran majoria de municipis no es van interessar per la creació del registre.

La nova Llei urbanística valenciana, de 30 de desembre de 2005, en el seu article 206 reitera el deure dels propietaris de conservar els immobles. El text planteja de forma genèrica l'existència d'ajudes per a la conservació i la rehabilitació, amb una fórmula mixta d'ús entre l'administració pública i els particulars; una figura que podria ser útil en algunes situacions de béns patrimonials monumentals o de valor patrimonial: béns d'interés cultural o béns de rellevància local. En cas de ruïna, si és conseqüència de no haver-se observat el deure de conservació, hi ha un tractament específic, i es pot procedir seguint la fórmula del registre d'edificació forçosa.

Per tal d'evitar usos indeguts del sistema que podrien generar situacions abusives en perjudici dels propietaris, les administracions públiques haurien d'arbitrar un sistema d'ajudes a la rehabilitació, previstes en l'article 216 de la llei, i observar la tutela dels interessats o afectats subministrant-los assessorament i informant-los dels procediments que els poden afectar.

En relació als edificis catalogats, o declarats d'interés cultural, la legislació urbanística arbitra la possibilitat que les autoritats municipals i autonòmiques emprenguen actuacions subsidiàries, sancionadores. Cal dir que en la gran majoria d'ocasions la norma es queda en pura teoria.

Finalment, i en relació al tema que ens ocupa, en la Llei urbanística valenciana de nou es regula la creació del Registre Municipal de Solars i Edificis per Rehabilitar – articles 216, 217 i 218. Cal destacar la redacció imperativa que s'ha donat a l'enunciat: "Els municipis mantindran en condicions de pública consulta un Registre Municipal de Solars i Edificis per Rehabilitar, en el qual s'inclouran els immobles en règim d'edificació o rehabilitació forçosa i aquells sobre els quals existisca ordre d'edificació o rehabilitació...".

Els municipis, doncs, estan obligats a crear el registre i a actuar. Les normes esmentades creen un procediment d'expropiació o de venda amb posterior

rehabilitació, tal com la legislació general de l'Estat ha previst, essent per tant una eina útil per als municipis en el quals hi puga haver nuclis històrics desocupats, per a evitar els immobles abandonats que poden acabar en ruïna.

Tenim instruments urbanístics. El problema rau ara en la seua aplicació als municipis, i amb la tutela superior de les instàncies autonòmiques. La creació dels registres als ajuntaments valencians implica una tasca d'informació i assessorament superior en alguns casos, en altres simplement seria una mesura a adoptar. Des del CONSELL VALENCIÀ DE CULTURA es considera que la coordinació entre els ordenaments urbanístics i de patrimoni cultural es oportuna, i per aquesta raó considera que caldria accelerar l'aplicació de les normes adés citades.

Conclusions

Primera.- Davant dels problemes que estan plantejant-se a les ciutats, amb una extensió del sol edificat, i el desús dels centres històrics, cal una línia d'incentivar la conservació i la rehabilitació.

Segona.- La legislació urbanística valenciana ofereix instruments favorables a la conservació i la rehabilitació, especialment mitjançant el Registre Municipal d'Edificació i Rehabilitació, cal urgir que es generalitze la creació del registre als municipis, fent-ne ús, especialment a les ciutats i poblacions amb nuclis històrics.

Tercera.- El Consell Valencià de Cultura insta les institucions autonòmiques, el Govern Valencià i els municipis que facen un esforç per a aplicar i fer complir les normes de conservació i rehabilitació dels immobles i els conjunts històrics, tal i com es mana taxativament a la legislació i a la Constitució al seu article 46.

Quarta.- El present informe es traslladarà a la Presidència del Govern Valencià i a la Presidència de la Federació Valenciana de Municipis i Províncies.