

UNIVERSIDAD DE CANTABRIA

AYUNTAMIENTO DE REINOSA



**CURSOS SOBRE
EL PATRIMONIO HISTÓRICO
12**

Editor: **JOSÉ MANUEL IGLESIAS GIL**

**ACTAS
DE LOS XVIII CURSOS MONOGRÁFICOS
SOBRE EL PATRIMONIO HISTÓRICO**

(Reinosa, julio 2007)



UNIVERSIDAD DE CANTABRIA
AYUNTAMIENTO DE REINOSA

CURSOS SOBRE EL PATRIMONIO HISTÓRICO 12

ACTAS DE LOS XVIII CURSOS MONOGRÁFICOS SOBRE EL PATRIMONIO HISTÓRICO

Editor

José Manuel Iglesias Gil

Autores

Isabel Rodà de Llançà. M^o Cruz González Rodríguez.
Alicia Ruiz Gutiérrez. Juan Manuel Abascal Palazón.
Juan Santos Yanguas. Antonio Caballos Rufino.
Julián González Fernández. Julio Manuel de Luis Ruiz.
Raúl Pereda García. Javier María Sánchez Espeso. Irene Martínez Casas.
Javier Baena Preysler. Patricia Ríos Mendoza. Ignacio Grau Mira.
César Porcero Oubiña. José Manuel Iglesias Gil.
Jesús Ignacio Jiménez Chaparro. Ramón Fernández Gallego.
Ángel Luis Galán Díaz. Antonio Cortés Ruiz.
Tomás Rabadán Retortillo. Francisco José Aranda Guerrero.
Manuela Mena Marqués. Antonio Vercher Noguera.
Luis Lafuente Batanero. Juan Manuel Becerra García.
Alfonso Álvarez Mora. José Fariña Tojo. Juan Luis de las Rivas Sanz.
Josu Urriolabeitia. Fernando Roch. Félix Benito Martín.
Manuel Roberto Guido.

Cursos Monográficos sobre el Patrimonio Histórico (18º : 2007 : Reinos)
Cursos sobre el Patrimonio Histórico 12 : actas de los XVIII Cursos
Monográficos sobre el Patrimonio Histórico : [Reinos, julio de 2007] /editor,
José Manuel Iglesias Gil ; autores, Isabel Rodà de Llançà... [et al.]. --
Santander : PubliCan, Ediciones de la Universidad de Cantabria ; Reinos :
Ayuntamiento, 2008.

ISBN 978-84-8102-520-0

Bienes Culturales-- Protección-- Congresos.
Iglesias Gil, José Manuel, ed. lit.
Rodà de Llançà, Isabel.

351.852/.853(063)
7.025(063)

Maquetación: L. S-S

- © Autores
- © Servicio de Publicaciones de la Universidad de Cantabria
Avda. Los Castros s/n
39005 Santander
- © Ayuntamiento de Reinos

ISBN 978-84-8102-520-0
D.L.: S. 1.922-2008
Imprime: Imprenta Kadmos

CENTROS HISTÓRICOS Y ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL. CONTEXTO LEGISLATIVO

José Fariña Tojo

Universidad Politécnica de Madrid



1. El problema competencial

1.1 Competencias en materia de Patrimonio Histórico¹

Vamos a empezar abordando uno de los problemas que durante varios años han mantenido parte de la Ley del Patrimonio Histórico Español prácticamente en cuarentena ante los recursos impuestos por la Generalidad de Cataluña, la Junta de Galicia y por el Gobierno Vasco, en relación a determinados preceptos de la Ley y del Real Decreto 111/1986 que la desarrollaba.

La Constitución de 1978 consagró una nueva estructura del Estado, que pasó a organizarse en torno a tres pilares fundamentales: la administración central, la local, y las administraciones autonómicas. Según el apartado 16 del artículo 148 resulta que las Comunidades Autónomas pueden asumir competencias en materia del “Patrimonio monumental de interés de la Comunidad Autónoma”. Sin embargo, el 149.1 atribuye en exclusiva al Estado la defensa de este Patrimonio “contra la exportación y la expoliación”. El análisis conjunto de los dos preceptos ofrece una conclusión evidente, señalada prácticamente en toda la literatura que se ha ocupado del tema, y es que se trata de una competencia compartida en el sentido de que se producen intereses concurrentes sobre la misma cosa por parte de entes distintos. Esto todavía se

¹ Parte de este epígrafe, la que se refiere a la Ley 16/1985 de 25 de junio, procede de mi libro FARIÑA, J.: *La Protección del Patrimonio Urbano. Instrumentos Legislativos*, Madrid 2000. Aquí sólo se incluye un resumen. Pueden encontrarse explicaciones más detalladas en el original.

refuerza en mayor medida si se considera el 149.2: “*Sin perjuicio de las competencias que podrán asumir las Comunidades Autónomas el Estado considerará el servicio a la cultura como deber y atribución esencial...*”.

Dice el 149.1.28 que es competencia exclusiva del Estado la “*Defensa del Patrimonio Cultural, artístico y monumental español contra la exportación y la expoliación; museos, bibliotecas y archivos de titularidad estatal, sin perjuicio de su gestión por parte de las Comunidades Autónomas*”.

El caballo de batalla competencial se produjo, por tanto, en estos tres frentes: exportación, titularidad de bienes y expolio. Y se concretó con la aprobación de la Ley del Patrimonio Histórico Español de 1985 y el Real Decreto 111/1986 que la desarrolla.

En general, la exportación de los bienes declarados de interés cultural está prohibida, pero aquellos no declarados aunque inscritos en el Inventario General (muebles), y cualesquiera con más de cien años de antigüedad, deberán solicitar para su exportación, según el artículo 5.2 de la Ley del Patrimonio, autorización expresa y previa “de la Administración del Estado”. Con lo cual la competencia parece clara. Sin embargo, este principio se atempera en el Real Decreto 111/1986, que le concede a las Comunidades Autónomas competencia para denegar la exportación, aunque aparentemente no para autorizarla.

Por otra parte, según el artículo 6 de la Ley del Patrimonio, a los organismos del Estado les corresponden también las competencias “*respecto de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español adscritos a servicios públicos gestionados por la Administración del Estado o que formen parte del Patrimonio Nacional*”. A la Comunidad del País Vasco no le pareció constitucional el precepto y lo recurrió. La sentencia del Tribunal Constitucional de 31 de enero de 1991 no dejó totalmente resuelto el problema ya que, aunque consideró válido el artículo respecto a los bienes ya adscritos a un servicio público estatal, no fue igual de taxativa respecto a los que en el futuro pudieran adscribirse.

De lo que no hay duda es que las competencias estatales se extienden al llamado Patrimonio Nacional. Los bienes que forman parte del mismo aparecen claramente especificados en los artículos 4 y 5 de la Ley 23/1982, de 16 de junio, y corresponden, en general, al denominado antiguamente Patrimonio de la Corona o Patrimonio Real². También incluye los derechos de gobierno y administración sobre los Reales Patronatos³.

² Según el artículo 4 de la citada Ley, forman parte del Patrimonio Nacional: el Palacio de Oriente y el Parque del Moro de Madrid; el Palacio Real de Aranjuez y la Casita del Labrador de Aranjuez con jardines y anexos; el Palacio Real, la Casita del Príncipe con huerta y terrenos de labor, la Casita de Arriba y las Casas de Oficios de la reina y las infantas de San Lorenzo de El Escorial; el Palacio Real de La Granja; el Palacio Real de Riofrio y anexos; el Monte de El Pardo, el Palacio de El Pardo, la Casita del Príncipe, el Palacio Real de La Zarzuela, el Palacio de La Quinta y anexos. Nuestra Señora del Carmen y convento del Cristo con edificios anexos; Palacio de la Almudaina y jardines en Palma de Mallorca; también determinados bienes muebles y donaciones.

³ Según el artículo 5 son los siguientes. En Madrid: iglesia y convento de La Encarnación; iglesia y hospital del Buen Suceso; convento de las Descalzas Reales; basílica de Atocha; iglesias y colegios de

Pero el mayor problema residía en el concepto de expolio tal y como lo contemplaba la ley. La expoliación aparece definida en el artículo 4 de la Ley del Patrimonio como *"...toda acción u omisión que ponga en peligro de pérdida o destrucción todos o alguno de los valores de los bienes que integran el Patrimonio Histórico Español, o perturbe el cumplimiento de su función social"*. Las Comunidades catalana y vasca recurrieron este planteamiento extensivo de la expoliación por entender que sobrepasaba las competencias propiamente estatales, para inmiscuirse en las propias de las Autonomías. La contestación a este recurso se produjo mediante una sentencia del Tribunal Constitucional con fecha 31 de enero de 1991 que consagraba esta forma de entender la expoliación⁴. La importancia del tema se deriva del hecho de que, según el mismo artículo 4 de la Ley, el Estado se reserva la posibilidad de subrogarse en las competencias propias de las Comunidades si éstas no cumplen las que la Ley les asigna. Así: en primer lugar deberá requerir a la Comunidad Autónoma para que cumpla con sus obligaciones. Si no lo hace *"...la Administración del Estado dispondrá lo necesario para la recuperación y protección, tanto legal como técnica, del bien expoliado"* (art. 4 LPHE).

Una vez analizadas las competencias de la Administración del Estado quedan por referir las correspondientes a las Comunidades. Resulta claro que tienen competencias legislativas en la materia, aunque siempre respetando las estatales. Respecto a las demás competencias, serán todas aquellas que no sean exclusivas del Estado. De cualquier forma, y con carácter general, la competencia ejecutiva corresponderá a las Comunidades Autónomas, por supuesto en lo que se refiere a sus propias leyes, pero también respecto a la Ley del Patrimonio Histórico Español.

De todas las competencias de carácter ejecutivo, fue particularmente discutida la que atribuía al Estado la decisión final sobre la declaración formal de integración de un bien en el Patrimonio Histórico. En el caso de declaración de un bien como de Interés Cultural, la primera redacción del artículo 15 obligaba a efectuarla mediante Real Decreto, a propuesta del Ministerio de Cultura. Esto dejaba a las Comunidades Autónomas como meras instructoras del procedimiento. La Generalidad y el Parlamento de Cataluña, la Junta de Galicia y el Gobierno del País Vasco recurrieron. El Tribunal Constitucional

Santa Isabel y de Loreto. En San Lorenzo del Escorial: el Monasterio. En Burgos: monasterio de las Huelgas y hospital del Rey. En Tordesillas: convento de Santa Clara; en Aranjuez: el convento de San Pascual. En Toledo: el copatronato del Colegio de Doncellas Nobles.

⁴ En primer lugar la sentencia centra las discrepancias en el párrafo *"perturbe el cumplimiento de su función social"*, para razonar a continuación sobre su constitucionalidad, aunque finaliza diciendo que otro tema diferente *"...es la posible utilización de este concepto para dar cobertura a medidas concretas que excedan de lo que racionalmente debe integrar la protección de esos bienes en un significado finalista: su función social es determinada por el destino y utilidad que directamente deriva del carácter histórico-artístico propio y no por otro arbitrariamente asignado, aunque sea análogo. Una hipotética invasión competencial no vendría así dada por la utilización en el precepto legal de la expresión *perturbe el cumplimiento de su función social*, sino por una aplicación extensiva en cada caso y es allí donde cabría remediarla"*.

XVIII CURSOS

EL
PATRIMONIO
HISTÓRICODEL 24 AL
27 DE JULIO

en su sentencia de 31 de enero de 1991 da la razón a los recursos y valida el artículo “*sólo para aquellos supuestos en que es competente el Estado en la ejecución de la Ley*”. Según el artículo 6 serán organismos competentes para la ejecución de la Ley “*los de la Administración del Estado, cuando así se indique de modo expreso o resulte necesaria su intervención para la defensa frente a la exportación ilícita y la expoliación de los bienes que integran el Patrimonio Histórico Español. Estos Organismos serán también los competentes respecto de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español adscritos a servicios públicos gestionados por la Administración del Estado o que formen parte del Patrimonio Nacional*”. De esta forma el panorama se aclaró sensiblemente. Algo parecido habría que decir respecto al tema del Inventario General de bienes muebles pero es irrelevante para el tema que nos ocupa.

Pues bien, en la Ley del Patrimonio Histórico Español, los Ayuntamientos no aparecen como Organismos competentes para su ejecución. Por supuesto que ello no es óbice para que, según el artículo 37 de la Ley Básica del Régimen Local, tanto el Estado como las Comunidades puedan delegar en los mismos ciertas competencias.

Respecto al tercer pilar en la organización del Estado español, los Ayuntamientos aparecen en la Ley del Patrimonio como Organismos colaboradores de los realmente competentes desde el punto de vista ejecutivo. En el artículo 7 se incluyen una serie de funciones que se podrían calificar de subsidiarias. Dos de carácter genérico e inconcreto: “*cooperarán con los Organismos competentes para la ejecución de esta Ley en la conservación y custodia del Patrimonio Histórico Español*”, o adoptarán “*las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción*”. Y una más precisa: “*Notificarán a la Administración competente cualquier amenaza, daño o perturbación de su función social que tales bienes sufran, así como las dificultades y necesidades que tengan para el cuidado de estos bienes*”.

También, según el mismo artículo 7, “*Ejercerán asimismo las demás funciones que tengan expresamente atribuidas en virtud de esta Ley*”. Estas funciones van a apareciendo esparcidas a lo largo del texto legal y todas ellas claramente dependientes de los órganos competentes en la ejecución de la misma. Quizás las más importantes sean las relacionadas directa o indirectamente con el planeamiento urbanístico, y que aparecen en el artículo 20 de la Ley. Tales como la de proceder a la redacción de un plan de protección de un lugar declarado Conjunto, Sitio Histórico o Zona Arqueológica. O la de otorgar licencias de forma exclusiva una vez aprobado este plan de protección.

En definitiva, podría resumirse el sistema de competencias respecto al tema del Patrimonio Histórico de la siguiente forma: las competencias legislativas serán compartidas pero las Comunidades deberán respetar la legislación estatal; las competencias ejecutivas corresponden a las Comunidades Autónomas, excepto en los casos de exportación, expolio, y para aquellos bienes adscritos a servicios públicos gestionados por la administración del Estado o que formen parte del Patrimonio Nacional, en que las asumirá la Administración central; los

Ayuntamientos actuarán como organismos cooperantes, manteniendo las facultades que les corresponden en el ámbito urbanístico.

1.2. Competencias en materia de urbanismo y vivienda

El artículo 148.1 de la Constitución dice que las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias referentes, entre otras cuestiones, a “ordenación del territorio, urbanismo y vivienda”. Pues bien, en el momento actual, las comunidades que componen el mapa autonómico español tienen asumidas dichas competencias “de forma exclusiva”, según se refleja en los correspondientes estatutos de autonomía. Por tanto, en este caso parece no haber duda, el Estado no tiene competencias en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. Estas competencias, tanto desde el punto de vista legislativo, como ejecutivo, corresponden en su totalidad a las Comunidades Autónomas.

Sin embargo esto no es cierto del todo. La concurrencia de otros títulos y competencias hace que, por ejemplo, en materias muy cercanas al urbanismo como el régimen del suelo o las valoraciones las competencias sean del Estado. Por otra parte, subsiste la cuestión de las diferentes legislaciones, y planes, de carácter sectorial y competencia estatal, con incidencia en los ámbitos comunitarios correspondientes: aguas, minas, defensa, carreteras, medio ambiente, aeropuertos, costas, etc. Ello hace que en estos casos, el principio básico que haya que atender sea el de la coordinación entre administraciones, tal y como se afirma, por ejemplo, en la Ley 4/1990, de 31 de mayo de Ordenación del Territorio del País Vasco, que trata de asegurar el diálogo entre instituciones, previo a la toma de decisiones territoriales.

Y en el caso especial de la vivienda también en determinadas circunstancias. La sentencia 152/1988, de 20 de julio, del Tribunal Constitucional, reconoce la capacidad del Estado para actuar en el subsector de la vivienda a través de planes plurianuales. Por su interés para el tema que nos ocupa vamos a analizar un poco esta sentencia que se produjo por un recurso interpuesto por el Gobierno Vasco en relación con el Real Decreto 3280/1983 de 14 de diciembre y otras órdenes relacionadas del año 1984 y otro del Estado Español en contra de la Orden de 11 de febrero de 1987 del Departamento de Política Territorial y Transportes del Gobierno Vasco.

En esta sentencia se reconoce la capacidad del Estado para actuar en este subsector a través de planes plurianuales de vivienda, justificando dicha actuación por su peculiar naturaleza y repercusiones económicas y sociales. Los planes de vivienda se proponen, de esta forma, unos objetivos de carácter económico, tales como contribuir a lograr y mantener niveles adecuados de actividad y empleo en el subsector, o corregir determinadas ineficiencias o fallos de mercado y, otros de carácter social, brindando su apoyo selectivo a aquellos grupos sociales con mayores dificultades para acceder a viviendas dignas.

Dice la sentencia: “*Tanto el art. 149 de la Constitución como los Estatutos de Autonomía dejan a salvo las facultades de dirección general de la*

economía y, por tanto, de cada uno de los sectores productivos, que han de quedar en poder de los órganos centrales del Estado. En consecuencia, dentro de la competencia de dirección de la actividad económica general tienen cobijo también las normas estatales que fijan las líneas directrices y los criterios globales de ordenación de sectores económicos concretos, así como las previsiones de acciones o medidas singulares que sean necesarias para alcanzar los fines propuestos dentro de la ordenación de cada sector. Este razonamiento es también aplicable al sector de la vivienda, y en particular, dentro del mismo, a la actividad promocional, dada su muy estrecha relación con la política económica general, en razón de la incidencia que el impulso de la construcción tiene como factor del desarrollo económico y, en especial, como elemento generador de empleo. De otro lado, en cuanto que esta actividad de fomento de la construcción de viviendas queda vinculada a la movilización de recursos financieros no sólo públicos, sino también privados, no puede hacer abstracción de las competencias estatales sobre las bases de la ordenación del crédito”.

Sin embargo, respecto al recurso del Estado Español contra el Gobierno Vasco por haber modificado las áreas de rehabilitación dice lo siguiente: *“Pues bien, la orden de 11 de febrero de 1987 del Departamento de Política Territorial y Transportes del Gobierno Vasco, objeto del conflicto de competencia núm. 880/87, se ha limitado, respetando los módulos establecidos por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y su ponderación, a definir las áreas geográficas homogéneas dentro de la comunidad autónoma, ateniéndose además a los factores de coste que el estado tuvo en cuenta al fijar directamente las áreas geográficas homogéneas. Según se ha dicho, el Estado sólo puede establecer los módulos a tener en cuenta y su respectiva ponderación, así como los criterios generales para la asignación de sus módulos a áreas geográficas homogéneas que corresponde determinar a la administración autónoma, en el respeto de dichos criterios generales y en función también del principio de solidaridad que proclaman los arts. 2 y 138 de la constitución. En consecuencia, no puede considerarse que dicha orden haya invadido una esfera de competencia propia del estado. al mismo tiempo ha de reconocerse que la orden del ministerio de obras publicas y urbanismo de 7 de marzo de 1984 no ha invadido competencias de la comunidad autónoma vasca, salvo en su art. 1, debiendo declararse al respecto que, salvo su eventual carácter supletorio, no es aplicable en la Comunidad Autónoma Vasca”.*

Como veremos posteriormente, esta Sentencia va a tener bastante importancia para entender la evolución histórica de las áreas de rehabilitación y su consistencia legal, independientemente de su interés metodológico o funcional.

2. Áreas de Rehabilitación Integrada

2.1. Nacimiento y consolidación

El interés por la rehabilitación se acrecienta a mediados de los años setenta del pasado siglo cuando la crisis de la energía obliga a la sociedad a mirar

al interior de sus ciudades buscando soluciones para un menor consumo energético. Es el momento de las grandes declaraciones. Así, por ejemplo, la Declaración de Ámsterdam de 1975 aboga, no solamente por la conservación del legado cultural, sino también por la rehabilitación integral del mismo: *“El Congreso de Ámsterdam, coronación del Año Europeo del Patrimonio Arquitectónico 1975, habiendo reunido a los delegados venidos de toda Europa, acoge calurosamente la Carta Europea del Patrimonio Arquitectónico, promulgada por el Comité de Ministros del Consejo de Europa, que reconoce que la arquitectura única de Europa es el patrimonio común de todos sus pueblos y afirma la intención de los Estados miembros de cooperar entre ellos y con los otros Estados europeos para protegerlo (...). Al hacer esto, el Congreso pone el acento en las siguientes consideraciones esenciales: a) Además de su inestimable valor cultural, el patrimonio arquitectónico de Europa conduce a todos los europeos a tomar conciencia de una historia y un destino común. Su conservación reviste, pues, una importancia vital. b) Este patrimonio comprende no sólo los edificios aislados de un valor excepcional y su marco, sino también los conjuntos, los barrios de ciudades y las ciudades que presentan un interés histórico o cultural. c) Al constituir estas riquezas el bien común de todos los pueblos de Europa, éstos tienen el deber común de protegerlas de los peligros crecientes que las amenazan –negligencia y ruina, demolición deliberada, nuevas construcciones sin armonía y circulación excesiva. (...) f) La rehabilitación de los barrios antiguos debe ser concebida y realizada, en la medida de lo posible, de forma que no modifique sustancialmente la composición social de los residentes y que todos los estratos de la sociedad se beneficien de una operación financiada mediante fondos públicos”.*

O también en las Conclusiones del “Coloquio sobre la preservación de los Centros Históricos ante el crecimiento de las ciudades contemporáneas (UNESCO, PNUD, Quito, Ecuador, 1977) se dice que los centros históricos son *“todos aquellos asentamientos humanos vivos, fuertemente condicionados por una estructura física proveniente del pasado, reconocibles como representativos de la evolución de un pueblo”.* Y que su conservación debe entenderse como una operación *“destinada a revitalizar no sólo los inmuebles sino primordialmente la calidad de vida de la sociedad que los habita, aplicando su capacidad creativa y equilibrando su tecnología tradicional con la contemporánea”.*

Con todo este estado de opinión no es extraño que en el REAL DECRETO-LEY 12/1980, DE 26 DE SEPTIEMBRE, PARA IMPULSAR LAS ACTUACIONES DEL ESTADO EN MATERIA DE VIVIENDA Y SUELO firmado por el propio Adolfo Suárez como Presidente del Gobierno se aprobaran, no solamente diferentes sistemas de concesión de préstamos a propietarios y arrendatarios para obras de conservación sino que se extendiera la protección oficial a la rehabilitación de viviendas.

O que dos años después en el REAL DECRETO 375/1982, DE 12 DE FEBRERO SOBRE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS, Luis Ortiz, Ministro de Obras Públicas estableciera las fórmulas técnicas y financieras para que se pudiera llevar a cabo la rehabilitación extendida en el decreto de 1980.

AVILA CUBITOS

EL
PATRIMONIO
HISTÓRICOPREL. 24 AL
19 DE JULIO

Pero poco más de seis meses después se aprueba el REAL DECRETO 2555/1982, DE 24 DE SEPTIEMBRE, POR EL QUE SE ARBITRAN MEDIDAS PARA LA REHABILITACIÓN INTEGRADA DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO EN CENTROS URBANOS, NÚCLEOS RURALES Y CONJUNTOS HISTÓRICO-ARTÍSTICOS. Este Real Decreto tiene mucha importancia para nosotros porque en él se crean las “Áreas de Rehabilitación Integrada”, las célebres ARIs que tanta repercusión tendrían posteriormente.

Dice el Preámbulo de este Real Decreto: *“Para recuperar aquellos centros urbanos; y núcleos rurales que presentan problemas sociales y culturales específicos, y que requieren una financiación acorde con las posibilidades económicas de las familias que en ellas residen, se considera oportuno regular el establecimiento de Áreas de Rehabilitación Integrada. Estas actuaciones permitirán resolver tanto las deficiencias de habitabilidad de los edificios de carácter residencial allí ubicados como la insuficiencia o carencia de equipamiento comunitario de primera necesidad. Para ello, dentro de las posibilidades del Programa Trienal de Viviendas mil novecientos ochenta y uno-mil novecientos ochenta y tres, se fijan las condiciones de los préstamos a conceder de acuerdo con las establecidas en la Orden de la Presidencia del Gobierno de trece de noviembre de mil novecientos ochenta”*.

En el art. 2 se define el Área de Rehabilitación Integrada: *“Uno. La declaración de Área de Rehabilitación Integrada exigirá la previa realización del estudio básico de rehabilitación y se producirá por Real Decreto a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo. Cuando se actúe sobre un conjunto urbano o núcleo rural reconocido legalmente como conjunto histórico-artístico o en trámite de obtener tal reconocimiento, la declaración de Área de Rehabilitación Integrada se efectuará a propuesta conjunta de los Ministros de Obras Públicas y Urbanismo y de Cultura.*

Dos. La declaración de Área de Rehabilitación Integrada implicará la delimitación del espacio urbano o rural comprendido en la misma y la declaración de urgencia a efectos de lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa”.

Luego, a lo largo del articulado, se habla de los Estudios Básicos de Rehabilitación, de los Programas de Actuación y de las actuaciones públicas y privadas. Se crea, además, una Comisión Gestora en la que está el Ayuntamiento, la Comunidad Autónoma y las Direcciones Provinciales de Urbanismo, Obras Públicas y Cultura.

Dos meses después, el 24 DE NOVIEMBRE DE 1982 se dicta una orden por la que se desarrolla EL REAL DECRETO 2555/1982, DE 24 DE SEPTIEMBRE, SOBRE REHABILITACIÓN INTEGRADA DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO EN CENTROS URBANOS, NÚCLEOS RURALES Y CONJUNTOS HISTÓRICO-ARTÍSTICOS y en la que puede leerse: *“Art. 4. Declaración de Área de Rehabilitación Integrada. Aprobado el estudio básico de rehabilitación, el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, y el de Cultura, en su caso, podrán proponer al Consejo de Ministros la declaración de Área de Rehabilitación Integrada. La declaración de Área de Rehabilitación Integrada deberá definir la delimitación de la*

misma con expresa denominación de las calles, plazas, jardines o demás espacios que constituyen sus límites geográficos”.

Sin que hubiera transcurrido ni tan siquiera un año después de la aprobación del Real Decreto de creación de las ARI se aprueba otro firmado por Javier Moscoso, Ministro de la Presidencia. Este REAL DECRETO 2329/1983, DE 28 DE JULIO, trata también SOBRE PROTECCIÓN A LA REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO RESIDENCIAL Y URBANO. En su introducción se justifica de la siguiente manera: *“Por otra parte el Real Decreto 2555/1982, de 24 de septiembre arbitró medidas para la rehabilitación integrada del patrimonio arquitectónico en centros urbanos, núcleos rurales y conjuntos histórico-artísticos. Los escasos efectos reales de tales disposiciones en el fomento de los procesos de rehabilitación hacen necesaria la elaboración de un nuevo marco normativo que contemple toda la variedad de actuaciones de rehabilitación que pueden preverse y deben incentivarse, mejorando las condiciones protectoras de dicha actividad, que deben encontrar firme apoyo en el nuevo esquema competencial de las Comunidades Autónomas”.*

Lo más asombroso es que las disposiciones de este Real Decreto se suponía que eran de aplicación al programa trienal 1981–83. Los artículos 41 y 42 se refieren a las Áreas de Rehabilitación Integrada. En el 41 se habla del objeto y en el 42 de los requisitos de la declaración: *a) Que el área se encuentre afectada por un planeamiento urbanístico que contenga y desarrolle criterios de protección, conservación y rehabilitación integrada de la misma. b) Cuando se careciese de dicho planeamiento urbanístico, la Dirección General de Acción Territorial y Urbanismo podrá prestar su colaboración para la redacción del mismo, sin perjuicio de las competencias legalmente establecidas para su tramitación y aprobación. c) La realización de estudios de rehabilitación que, de conformidad con los criterios del planeamiento urbanístico, contengan la información sobre el área, analicen sus condiciones y formulen propuestas de actuación. A solicitud del Ayuntamiento o Ente Público Territorial la Dirección General de Arquitectura y Vivienda podrá realizar los indicados estudios de rehabilitación. d) En el caso de conjuntos histórico-artísticos será necesaria resolución previa de la Dirección General de Bellas Artes y Archivos en la que se establezcan las condiciones específicas complementarias”.*

Unos meses después se aprobaría el REAL DECRETO 3280/1983, DE 14 DE DICIEMBRE, SOBRE FINANCIACIÓN DE ACTUACIONES PROTEGIBLES EN MATERIA DE VIVIENDA que, en realidad, corresponde al plan cuatrienal de vivienda 1984-87 que, en lo que a nuestro tema concierne, continua los criterios del 2329/1983, DE 28 DE JULIO. Hay que hacer notar que este Real Decreto 3280/1983 es el que describí al comienzo del texto al referirme a la sentencia 152/1988, de 20 de julio, del Tribunal Constitucional.

2.2. Las Áreas de Rehabilitación Integrada en la LPH de 1985

Esta LEY 16/1985, DE 25 DE JUNIO, DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL, verdaderamente importante por muchas cosas, tiene un aspecto que se suele des-

XVII SIGLOS

EL
PATRIMONIO
HISTÓRICODE LA AL
27 DE JULIO

tacar poco y sobre el que me gustaría incidir ya que está directamente relacionado con el tema del seminario: el intento de integración de conservación, planeamiento y vivienda. Intento complicado ya que las competencias se ha dicho son, básicamente de las Comunidades Autónomas.

Entre la normativa de protección del Patrimonio Histórico y los planes de urbanismo existe un punto de contacto, único pero muy importante, y que, además, se refiere en concreto a la protección del Patrimonio Urbano. Este punto de contacto se encuentra en la remisión que el artículo 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español hace a la legislación urbanística. En concreto, se refiere a la obligación por parte del Municipio o Municipios en que se encontraran los Conjuntos Históricos, Sitios Históricos o Zonas Arqueológicas del redactar un Plan Especial de Protección del área afectada, *"u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla en todo caso las exigencias en esta ley establecidas"*.

Ahora no es el momento de plantear cuestiones tales como su obligatoriedad o la naturaleza del plan de protección. Centrémonos directamente en su contenido. Se han propuesto diversas aproximaciones al estudio de las determinaciones que debe incluir un Plan de esta naturaleza. Puesto que existe una importante diferencia, respecto a los contenidos, entre el planeamiento que se refiere a los Conjuntos Históricos y el que corresponde a los Sitios y a las Zonas Arqueológicas, seguiré el orden que corresponde a los artículos 20 y 21 de la Ley del Patrimonio Histórico Español. Como el artículo 20 se refiere conjuntamente al planeamiento, tanto de los Conjuntos Históricos, como de los Sitios y las Zonas Arqueológicas, comenzaré por él.

Sea cual sea la figura de planeamiento elegida, y tanto si se trata de un Conjunto Histórico como de un Sitio o una Zona Arqueológica, el Plan establecerá *"para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios que sean aptos para ello"*. Más adelante, el mismo artículo 20.2 dice que, *"también deberá contener los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas"*. Ambos preceptos deberán incluirse en las correspondientes Ordenanzas y se trata de determinaciones inexcusables sin las cuales el Plan carecería de validez y eficacia.

Por último, aunque con otro carácter, el Plan *"igualmente contemplará las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitirán la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas"*. Vemos como la Ley del Patrimonio Histórico Español recurre a una figura las Áreas de Rehabilitación Integrada, que no define ni concreta ni se sabe muy bien para qué sirve puesto que no aparece en ningún otro lugar del articulado. Parece como si la LPH quisiera ayudar a la figura creada por el REAL DECRETO 2555/1982, DE 24 DE SEPTIEMBRE. Quizás pretendiendo superar los problemas competenciales en el subsector de vivienda a través de las competencias legislativas en el área de protección del Patrimonio. Ya que, a través de vivienda, no se podían fijar las áreas de rehabilitación quizás se pudiera intentar a través de la legislación de protección.

2.3. Eliminación progresiva de las ARIs en la legislación estatal

Todavía antes de que se produjera la Sentencia 152/1988, de 20 de julio, del Tribunal Constitucional y a punto de terminar el plan cuatrienal se aprueba el REAL DECRETO 1494/1987, DE 4 DE DICIEMBRE SOBRE MEDIDAS DE FINANCIACIÓN DE ACTUACIONES PROTEGIBLES EN MATERIA DE VIVIENDA que se supone de carácter más o menos indefinido. En su artículo 7, cuando se refiere a las "actuaciones protegidas" puede leerse: "2. *El régimen de protección comprenderá las actuaciones de rehabilitación tanto de viviendas individuales, formen o no parte de un edificio, como de edificios completos, sean en ambos casos libres o acogidos a cualquier régimen de protección, se encuentren o no incluidos en áreas de rehabilitación integrada, previstas en el capítulo III del real decreto 2329/1983, de 28 de julio, siempre que cumplan los requisitos establecidos en esta disposición*".

Aunque luego, en el artículo 23 cuando se habla de las características de los préstamos cualificados dice que: "Asimismo, cuando la actuación incluya obras complementarias, la cuantía del préstamo cualificado para la rehabilitación de las viviendas o edificios podrá incrementarse hasta un 15 por 100. Cuando los inmuebles estén situados en áreas de rehabilitación integrada o en recintos declarados histórico-artísticos, dicho incremento podrá alcanzar hasta un máximo del 25 por 100, siempre que obedezca a necesidades de interés arquitectónico, histórico o ambiental, derivadas de la adecuación de las características del inmueble a la finalidad de la rehabilitación (...) La cuantía de los préstamos para las actuaciones de rehabilitación sobre equipamiento comunitario primario, cuando según el planeamiento estuvieran al servicio exclusivo de una unidad residencial urbana, podrá alcanzar el 50 por 100 del presupuesto protegible en aquellas actuaciones. Si las actuaciones formasen parte de un programa de rehabilitación de viviendas, la cuantía de los préstamos podrá alcanzar el 70 por 100 del presupuesto protegible de la actuación. Si las actuaciones estuviesen incluidas en áreas de rehabilitación integrada, la cuantía podría alcanzar el 80 por 100 de dicho presupuesto".

Pero la sentencia del Tribunal Constitucional 152/1988, de 20 de julio obliga a Luis Sáenz de Cosculluela a realizar rectificaciones en este Real Decreto. Se aprueba así el REAL DECRETO 224/1989, DE 3 DE MARZO, SOBRE MEDIDAS DE FINANCIACIÓN DE ACTUACIONES PROTEGIBLES EN MATERIA DE VIVIENDA. En el artículo 4.2 se puede leer que: "La financiación cualificada de la promoción, construcción, adquisición y rehabilitación de viviendas en edificios colectivos, se destinará con preferencia a aquellas actuaciones en las que se supriman las barreras arquitectónicas que dificulten el acceso de las personas con minusvalía a dichas viviendas, cumpliendo lo establecido en la normativa aplicable en la materia, y asimismo a la rehabilitación de viviendas o inmuebles que hayan sido declarados monumentos o se encuentren comprendidos en un conjunto histórico". Respecto a las ventajas para las Áreas de Rehabilitación Integrada se mantienen las mismas del decreto anterior: la cuantía para obras complementarias podrá llegar hasta el 25% y la de los préstamos hasta el 80%.



José Borrell recupera los planes cuatrienales y se aprueba el REAL DECRETO 1932/1991, DE 20 DE DICIEMBRE, SOBRE MEDIDAS DE FINANCIACIÓN DE ACTUACIONES PROTEGIBLES EN MATERIA DE VIVIENDA EN MATERIA DE VIVIENDA DEL PLAN 1992–1995. Respecto a las ARIs sigue el sistema anterior. También es de José Borrell el correspondiente al cuatrienio 1996–99 que se aprueba mediante REAL DECRETO 2190/1995, DE 28 DE DICIEMBRE. Intenta prolongar, con ciertas modificaciones el anterior plan, refundiendo además las disposiciones aprobadas con posterioridad. Empieza a haber novedades puesto que se habla directamente de Áreas de Rehabilitación siendo las ARIs unas de ellas. Pero todavía permanecen como tales pero ya el artículo 38 se refiere directamente a los Conjuntos Históricos y a las Áreas de Rehabilitación sin mencionar las ARIs.

EL REAL DECRETO 1186/1998, DE 12 DE JUNIO, SOBRE MEDIDAS DE FINANCIACIÓN DE ACTUACIONES PROTEGIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA Y SUELO DEL PLAN 1998–2001 se aprueba (siendo ministro Arias Salgado) antes de acabar el anterior. Sustituye el sistema de módulos por un precio fijo para todo el territorio nacional con bandas de fluctuación. Respecto a las Áreas de Rehabilitación Integrada sigue el sistema del Plan anterior considerándolas, simplemente, como un área de rehabilitación más.

El último plan cuatrienal, antes del actual, corresponde a Álvarez Cascos y fue aprobado REAL DECRETO 1/2002, DE 11 DE ENERO, SOBRE MEDIDAS DE FINANCIACIÓN DE ACTUACIONES PROTEGIBLES EN MATERIA DE VIVIENDA Y SUELO DEL PLAN 2002–2005. No introduce ninguna novedad respecto a los anteriores. Las áreas de rehabilitación integrada, tal y como estaban concebidas en REAL DECRETO 2555/1982, DE 24 DE SEPTIEMBRE, han perdido prácticamente su consistencia e interés en el ámbito de la legislación estatal.

Pero el actual plan de vivienda termina completamente con ellas. Efectivamente, en el REAL DECRETO 801/2005, DE 1 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN ESTATAL 2005–2008, PARA FAVORECER EL ACCESO DE LOS CIUDADANOS A LA VIVIENDA las Áreas de Rehabilitación Integrada desaparecen completamente del texto legislativo. Aparecen, en cambio, las ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL y las ÁREAS DE REHABILITACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS.

Pero las Áreas de Rehabilitación Integral son bastante distintas a las Áreas de Rehabilitación Integrada del REAL DECRETO 2555/1982, DE 24 DE SEPTIEMBRE y de la Ley del Patrimonio Histórico de 1985. Vienen definidas en el artículo 50: *“A los efectos de este Real Decreto, se entenderán como Áreas de Rehabilitación Integral los tejidos urbanos, zonas de los mismos o barrios en proceso de degradación física, social o ambiental, así declarados por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, y acogidos a las ayudas económicas correspondientes mediante acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento a la que se refiere el artículo 78.c) de este Real Decreto, con participación del Ayuntamiento correspondiente. Se considerarán acciones de actuación preferente aquellas que vayan dirigidas a la erradicación del chabolismo y la infravivienda y estén acompañadas de actuaciones integrales de desarrollo social y económico en el territorio”*.

En cambio, se acercan más al concepto tradicional las llamadas “Áreas de Rehabilitación de Centros Históricos”. Vienen definidas en el artículo 51 de la siguiente manera: *“A los efectos de este Real Decreto, se entenderán como áreas de rehabilitación de centros históricos los núcleos urbanos y ciudades históricas declaradas o no Bien de Interés Cultural o categoría similar de la legislación autonómica y aquellos que tengan incoado expediente para obtener las citadas declaraciones, previo acuerdo con el Ayuntamiento afectado, y acogidas a las ayudas económicas correspondientes mediante acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento a la que se refiere el artículo 78.c) de este Real Decreto, con participación del Ayuntamiento correspondiente. Si están declaradas Bien de Interés Cultural o categoría similar, deberán tener aprobado un plan especial de protección, conservación y rehabilitación de los previstos en la legislación estatal o autonómica de protección del Patrimonio Histórico o, si no lo tuvieran, habrán de disponer del mismo en los plazos establecidos en el mencionado acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento”*.

Toda la Sección 4ª se refiere a las Áreas de Rehabilitación de Centros Históricos y tiene bastantes cosas de interés. Sólo mencionaré algunas. Por ejemplo, en el artículo 60 se dicen las actuaciones que podrán ser protegidas: *“a) Rehabilitación de edificios y viviendas. b) Ejecución de la urbanización. c) Ejecución de la reurbanización”*.

En el 61 se indican las subvenciones posibles: *“a) Una subvención por un importe máximo del 50 por 100 del presupuesto protegido de las obras de rehabilitación de edificios y viviendas, con una cuantía máxima por vivienda subvencionada de 6.000 euros. b) La cuantía máxima de la financiación para las obras de urbanización y reurbanización en áreas de rehabilitación de centros históricos será igual al 30 por 100 del presupuesto protegido para este tipo de obras, con un límite del 30 por 100 del importe total de las ayudas a las que se refiere el párrafo a) anterior”*.

Resumiendo: **ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRADA** (Zonas en proceso de regresión urbanística que así sean declaradas por las Comunidades Autónomas). Subvenciones de hasta un 40% del presupuesto de las obras, con un máximo de 4.500€/vivienda. **ÁREAS DE REHABILITACIÓN DE CENTRO HISTÓRICO** (centros históricos de las ciudades que así sean declarados por las Comunidades Autónomas). Subvenciones hasta un 50% del presupuesto de las obras, con un máximo de 5.500 €/vivienda. **VIVIENDA O EDIFICIOS DE VIVIENDA** en general, de más de 15 años de antigüedad. Los % de subvención y el importe máximo de la ayuda es muy diverso, en función del tipo de obra y las Comunidades Autónomas. **REHABILITACIÓN DE VIVIENDA DESTINADAS A ALQUILER** durante al menos 5 años. Subvenciones hasta 6.000 €/vivienda.

En definitiva, las tradicionales Áreas de Rehabilitación Integrada se han quedado sin contenido en el ámbito estatal ya que su sustento eran las subvenciones y financiación de los Planes Estatales de Vivienda. Las que tienen nombre parecido (Áreas de Rehabilitación Integral) se corresponden con las áreas de rehabilitación tradicionales no adjetivadas. En realidad, sus verdade-



ras sustitutas son las Áreas de Rehabilitación de Centros Históricos que son las que se ocupan de los ámbitos urbanos que cuentan con los intereses que se mencionan en la Ley de Patrimonio Histórico de 1985.

3. La normativa autonómica de Cantabria

3.1. La normativa de Patrimonio Histórico

En el momento actual está constituida por la LEY 11/1998, DE 13 DE OCTUBRE, DE PATRIMONIO CULTURAL DE CANTABRIA. El ser trece años más joven que la normativa estatal le permite haber superado algunos de sus inconvenientes. Entre ellos un título más adecuado. Dice en el preámbulo: *“La denominación «Patrimonio Cultural», persigue acoger un concepto mucho más amplio que el propuesto por el más tradicional «Patrimonio Histórico», ya que entre los bienes culturales que deban protegerse, se hallan no sólo los muebles e inmuebles, sino el amplio patrimonio inmaterial, entre el que se encuentran las manifestaciones de la cultura popular tradicional de Cantabria. Pero desde otro punto de vista, el término «Patrimonio Cultural» expresa mucho más nítidamente que el de «Patrimonio Histórico» la especificidad del patrimonio a proteger, al referirse a aquel que ha ido conformando la identidad de Cantabria a lo largo de los tiempos. Una gran parte del Patrimonio Cultural de Cantabria está relacionado con los entes locales y han sido los Ayuntamientos y las Juntas Vecinales quienes se han encargado, en muchos casos, de su conservación. Esta Ley recoge las relaciones de coordinación y colaboración con los Ayuntamientos, Juntas Vecinales y municipios de Cantabria”*.

Divide los Bienes Culturales en tres tipos: de Interés Cultural, Catalogados e Inventariados. Además se podrán clasificar en cualquiera de sus categorías como Inmueble, Mueble o Inmaterial. Los primeros que son los más relacionados con nuestro tema podrán ser: monumento, conjunto histórico, lugar cultural, zona arqueológica y lugar natural. El procedimiento de declaración es también formal como en la Ley del 85 y, en general, ya que no podía ser de otra forma, se separa poco de ésta. Las Áreas de Rehabilitación integrada desaparecen como tales.

En el artículo 63 que se refiere al “contenido del planeamiento de Conjuntos Históricos declarados Bienes de Interés Cultural” dice en el punto 1.f: *“f) Establecerán un programa para la redacción y ejecución de los proyectos de mejora encaminados a la rehabilitación del conjunto o de áreas específicas del mismo, a la mejor adecuación de los espacios urbanos, de las infraestructuras y de las redes de instalaciones públicas y privadas a las exigencias histórico ambientales”*.

Esta Ley se completa con otras tres: la Ley 5/2001, de 19 de noviembre, de Museos de Cantabria; Ley 3/2001, de 25 de septiembre, de Bibliotecas de Cantabria; y la Ley 3/2002, de 28 de junio, de Archivos de Cantabria. Ninguna de ellas afecta directamente al tema de las Áreas de Rehabilitación.

3.2. La normativa de vivienda

La primera norma que tiene interés y que vamos a analizar es el DECRETO 66/2002, DE 6 DE JUNIO DE 2002, SOBRE ACTUACIONES PROTEGIBLES EN MATERIA DE VIVIENDA Y SUELO EN CANTABRIA. Esta Ley deroga el DECRETO 76/1999, DE 23 DE JULIO DE AYUDAS EN MATERIA DE REHABILITACIÓN que le sirve de base en el tema que nos ocupa.

En su Preámbulo se indica la finalidad que no es otra que *“la necesidad de establecer un marco jurídico básico y adecuado, en orden al desarrollo y ejecución en la Comunidad Autónoma de Cantabria del Plan 2002–2005 en el ámbito de la financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo”*. Para ello lo que hace, básicamente, es fijar los precios máximos de venta y renta estableciendo dos áreas geográficas.

En este Decreto todavía se mantienen las Áreas de Rehabilitación Integrada a las que dedica todo un capítulo, el V. El artículo 64 se refiere a la Declaración de las Áreas de Rehabilitación Integrada (ARI) y dice lo siguiente: *“El Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Cantabria, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo, y previa petición motivada del Ayuntamiento correspondiente, podrá declarar mediante decreto Áreas de Rehabilitación Integrada para la coordinación de las actuaciones de las Administraciones Públicas y el fomento a la iniciativa privada, dirigidas a rehabilitar de forma integrada los conjuntos urbanos y áreas de interés arquitectónico, histórico–artístico, cultural, ambiental o social, con la delimitación del espacio urbano o rural comprendido en el Área de Rehabilitación Integrada y la declaración de urgencia a efectos de lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa”*.

En el artículo 65 se determinan los requisitos de las ARI: *“Para que un espacio urbano o rural sea declarado Área de Rehabilitación Integrada, será necesario que se encuentre afectado por un planeamiento urbanístico que contenga y desarrolle criterios de protección, conservación y rehabilitación de dicho espacio”*.

En el artículo 66 aparecen los criterios preferenciales para la declaración de las ARI: *“a) Los que afecten a conjuntos y áreas degradadas o en proceso de degradación, que requieran una intervención rehabilitadora integral. b) Los que afecten a zonas predominantemente de primera residencia, con un significativo valor histórico. c) Los que afecten a áreas de interés histórico-artístico, arquitectónico, cultural o ambiental. d) Que existan acuerdos, convenios o ayudas de otras Administraciones públicas para realizar las actuaciones de renovación incluidas en el área”*.

Y en el artículo 67 se crean incluso las Comisiones gestoras municipales de las ARI: *“Para cada Área de Rehabilitación Integrada se constituirá dentro del Ayuntamiento respectivo una comisión gestora que asumirá las siguientes funciones: a) Elaborar, desarrollar y controlar el programa anual de actuaciones. b) Coordinar y asesorar a los particulares y organismo afec-*

tados. c) Informar y fomentar la participación ciudadana en la elaboración y el desarrollo del programa de actuaciones”.

Siguiendo el Real Decreto Estatal al hablar de la financiación y régimen de las actuaciones de rehabilitación en el artículo 68 referente a los límites presupuestarios se dan ventajas para el caso de inmuebles situados en Conjuntos Históricos y la financiación de las Áreas de Rehabilitación Integrada está sujeta a un régimen especial con subvenciones directas al promotor a cargo de los presupuestos del Estado.

Sin embargo, en la actualidad, el vigente es el DECRETO 12/2006, DE 9 DE FEBRERO, POR EL QUE SE ESTABLECEN MEDIDAS PARA FAVORECER EL ACCESO DE LOS CIUDADANOS A LA VIVIENDA EN CANTABRIA. Aunque la base sea el Decreto de 2002 incluye importante novedades que faciliten el acceso de la Comunidad al Plan Estatal de Vivienda 2005–08 aprobado por Real Decreto 801/2005, de 1 de julio que se convierte, de hecho, en legislación supletoria. Además sigue vigente el DECRETO 31/2004, DE 1 DE ABRIL (LCTB 2004, 119), POR EL QUE SE ESTABLECE EL RÉGIMEN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN RÉGIMEN AUTONÓMICO DE LA COMUNIDAD AUTONÓMICA DE CANTABRIA Y SU RÉGIMEN DE SUBVENCIONES. No comento este último decreto porque se sale del objeto de este trabajo.

Como en la legislación estatal desaparecen las “Áreas de Rehabilitación Integrada” que son sustituidas por las “Áreas de Rehabilitación Integral” y “Áreas de Rehabilitación de Centros Históricos”.

En el artículo 57 se concreta como se formalizan estas áreas. Para ello se realizará una memoria–programa que recoja los siguientes extremos: *“a) Las correspondientes delimitaciones geográficas; los elementos sociológicos, incluyendo, en su caso, el programa de actuaciones integrales que se vayan a concertar con las Administraciones Públicas a fin de alcanzar el impacto social dinamizador requerido por el espacio urbano en proceso de degradación. b) Los aspectos técnicos y económicos esenciales de las actuaciones rehabilitadoras previstas y su programación, en especial la estimación de los costes, debidamente desglosados a efectos de las subvenciones y las fuentes de financiación previstas, que justifiquen la viabilidad financiera de la operación”.*

Luego, la Consejería de Obras Públicas y Vivienda del Gobierno de Cantabria se encargará de seleccionar y redactar las propuestas de declaración de las Áreas de Rehabilitación Integral y de Centros Históricos así como elevar la memoria–programa al Ministerio de Vivienda, para su aprobación.

Mediante resolución de 18 de enero de 2006 se da publicidad a la firma del Convenio de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma de Cantabria, para aplicación del Plan Estatal 2005–2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda. En el anexo vienen desglosados los años y los objetivos a cumplir. En el apartado de rehabilitación estas son las viviendas previstas:

	Rehabilitación Integral	Rehabilitación Centros Históricos	Rehabilitación Aislada
Año 2005	125	0	470
Año 2006	225	0	300
Año 2007	275	0	300
Año 2008	275	0	300
Totales	900	0	1.370

Como mínimo, resulta extraña la distribución e indicativa de que la nueva figura de Rehabilitación de Centros Históricos debe tener algún problema. Sobre todo, si analizamos el cuadro por Comunidades Autónomas (sin Ceuta y Melilla) indicativo del número de viviendas previstas para rehabilitación:

	Rehabilitación Integral	Rehabilitación Centros Históricos	Rehabilitación Aislada
Andalucía	0	0	1.000
Aragón	2.420	0	463
Asturias	300	0	2.700
Baleares	1.200	200	5.500
Canarias	1.000	250	1.700
Castilla León	450	0	1.375
Castilla la Mancha	900	0	1.350
Cataluña	3.600	2.400	17.500
Extremadura	863	405	2.700
Galicia	1.500	950	6.900
La Rioja	2.420	0	463
Madrid	3.600	2.400	17.500
Valencia	2.800	1.400	8.300
Total	21.953	8.005	68.821
Porcentaje	22,23%	8,10%	69,67%

4. Fuentes legislativas y jurídicas

REAL DECRETO-LEY 12/1980, de 26 de septiembre, para impulsar las actuaciones del Estado en materia de vivienda y suelo.

REAL DECRETO 375/1982, de 12 de febrero, sobre rehabilitación de viviendas.

REAL DECRETO 2555/1982, de 24 de septiembre, por el que se arbitran medidas para la rehabilitación integrada del patrimonio arquitectónico en centros urbanos, núcleos rurales y conjuntos histórico-artísticos.

ORDEN de 24 de noviembre de 1982 por la que se desarrolla el real decreto 2555/1982, de 24 de septiembre, sobre rehabilitación integrada del patrimonio arquitectónico en centros urbanos, núcleos rurales y conjuntos histórico-artísticos.

REAL DECRETO 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano.

REAL DECRETO 3280/1983, de 14 de diciembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda.

LEY 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

REAL DECRETO 1494/1987, de 4 de diciembre sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda.

SENTENCIA num. 152/1988, de 20 de julio, del pleno del tribunal constitucional, en los conflictos positivos de competencia acumulados números 325, 327, 328, 410 y 615-84, promovidos por el Gobierno Vasco, en relación con el real decreto 3280/1983, de 14 de diciembre, y las ordenes de 27 de enero de 1984, de 7 de marzo de 1984 y de 12 de abril de 1984, sobre financiación y subvenciones en materia de viviendas de protección oficial.

REAL DECRETO 224/1989, de 3 de marzo, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda.

REAL DECRETO 1932/1991, de 20 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del plan 1992-1995.

REAL DECRETO 2190/1995, de 28 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo para el periodo 1996-1999.

REAL DECRETO 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del plan 1998-2001.

REAL DECRETO 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005.

REAL DECRETO 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

LEY 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.

DECRETO 66/2002, de 6 de junio de 2002, sobre actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo en Cantabria.

DECRETO 12/2006, de 9 de febrero, por el que se establecen medidas para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda en Cantabria.

1100-010000

**EL
PATRIMONIO
HISTÓRICO**

08.24.01
11.01.0100

ISBN 978-84-8102-520-0 16 €



9 788481 025200



AYUNTAMIENTO DE REINOSA

PUBliCan



Ediciones

Universidad de Cantabria



**GOBIERNO
DE
CANTABRIA**

CONSEJERÍA DE CULTURA Y DEPORTE