

QDL CRÓNICA DE LAS ORDENANZAS

La sección “Crónica de las ordenanzas y los reglamentos locales” selecciona ordenanzas locales publicadas en los boletines oficiales de libre acceso por internet. En la sección se publican estudios que valoran el alcance de la potestad normativa local sobre una materia, con la intención de ayudar a establecer criterios a los operadores locales, para abordar la elaboración de ordenanzas sobre un objeto coincidente o similar, a través de la localización de las ordenanzas publicadas y de un estudio de carácter general que aborda el marco jurídico y las cuestiones de mayor conflictividad interpretativa.

En este QDL, 6 se publica “Las políticas y técnicas para facilitar la transformación sostenible del suelo urbano consolidado: examen general y su concreción en las ordenanzas municipales de inspección técnica de las edificaciones”.

En este artículo se destaca la dificultad de afrontar la rehabilitación o regeneración de las ciudades, que para el autor debería proyectarse sobre un objetivo más ambicioso, entendida la ciudad como un ser con vida, su transformación sostenible.

En el trabajo se sigue un largo camino hasta llegar a sistematizar en el apartado 7 las posibilidades de actuación de los municipios: breves referencias al Derecho comparado; el ¿cómo y para qué? de la conservación y rehabilitación de la ciudad; la regulación del suelo urbano en la legislación estatal de régimen del suelo y valoraciones y el desarrollo normativo del deber de conservación y rehabilitación y las dificultades y retos que ofrece desde la perspectiva de la transformación sostenible de la ciudad.

Una vez se destacan las posibilidades de actuación de los municipios (entre otras, la zonificación, o no, de una parte del suelo urbano consolidado y no consolidado como suelo residencial sometido a algún régimen de protección pública; el establecimiento de un régimen de protección del patrimonio cultural inmobiliario; la delimitación de áreas especiales de rehabilitación o conservación o la aprobación de ordenanzas que prevén subvenciones para la realización de obras de conservación o rehabilitación en los inmuebles de todo el municipio o sólo en los que están sometidos a algún régimen de protección o catalogación), se concluye con el examen específico de las ordenanzas municipales que regulan la inspección periódica y obligatoria de las edificaciones y los problemas más destacados que plantean.

El objetivo es clarificar el ámbito de actuación municipal –y del resto de los gobiernos y administraciones públicas– en un tema difícil y en estado de agitación normativa. A la estela del crecimiento económico se propone que los poderes públicos exijan a los propietarios el cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación del patrimonio inmobiliario residencial y lleven a cabo políticas orientadas a mejorar las infraestructuras, equipamientos y condiciones medioambientales de las áreas residenciales urbanas, a fomentar la multifuncionalidad del suelo urbano e impedir su desestructuración, la expulsión progresiva de los que residen en ella de forma habitual y permanente y la ruptura brusca del tejido social. Todo ello con el objetivo de garantizar la transformación sostenible de la ciudad que exige, además, en opinión del autor, y con urgencia, la promoción de viviendas nuevas o rehabilitadas sometidas a regímenes de protección pública en el suelo urbano, la conversión en vivienda protegida de una parte del patrimonio inmobiliario residencial existente y que la vivienda de segunda mano se incorpore al mercado inmobiliario en condiciones competitivas de calidad y de adecuación funcional a la demanda, respecto de las viviendas de nueva construcción. Es en relación con este último aspecto que las ordenanzas reguladoras de la inspección periódica de las edificaciones pueden jugar un papel relevante.