

Recensiones y reseñas de libros recibidos

La renovación urbana y su régimen jurídico (con especial referencia a la Ley de Economía Sostenible, ley 2/2011, de 4 de marzo y el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio), Guillem CERVERA PASCUAL, Editorial Reus, Madrid, 2013, 494 páginas.

I

Con este libro sobre el régimen jurídico de la renovación urbana, el autor, Guillem Cervera Pascual, nos ofrece su tesis doctoral en derecho defendida en la Universidad de Barcelona. Refrenda con la publicación la calidad de su obra, continuando así una arraigada tradición universitaria de la que participa de forma muy señera el autor del excelente prólogo del libro, el catedrático de Derecho Administrativo Martín Bassols Coma, que allá por el año 1973 publicó su conocida y continuamente citada tesis doctoral sobre la génesis del derecho urbanístico español¹; libro de valor permanente para los que hemos venido después al estudio de esta disciplina.

II

En la obra que ahora presenta el doctor Cervera Pascual se estudia una de las parcelas del ámbito arquitectónico-urbanístico más desatendidas legal y científicamente, la renovación urbana, entendida, según el autor, en un sentido restrictivo, limitado al conjunto arquitectural que por razones diversas de viene en la obsolescencia. Ha sido muy sensible al conjunto de graves problemas que aquejan o pueden aquejar con el tiempo a las viviendas construidas, consideradas aisladamente o en polígonos residenciales, como los construidos en la periferia de las ciudades en los años 60 y 70 del siglo pasado y que presentan evidentes necesidades de renovación.

La importancia de un debido tratamiento de este conjunto patrimonial y residencial debe ser resalta-da, no solamente desde la disciplina urbanística sino de la realidad social de las personas a las que el derecho no debe permanecer ajeno so pena de incumplir su finalidad social y de justicia.

En efecto, esta cuestión afecta a los ciudadanos en general, por su vinculación natural y jurídica con la ciudad en la que viven. Pero implica sobre todo a las

personas residentes en las viviendas que recaen en esa situación de obsolescencia, tal vez antes del tiempo esperado por sus moradores, lo que, junto con los aspectos civiles de la problemática que esa situación crea, reclama de los poderes públicos una atención que vaya más allá de las determinaciones generales del urbanismo sobre la ciudad y su entorno.

Ciertamente, en una época en la que predomina casi obsesivamente la protección de cualquier elemento patrimonial arquitectónico se ha descuidado la situación de todo ese conjunto patrimonial, que ha devenido residual, cuando en realidad —y aunque no merezca una protección específica de conservación de orden cultural o ambiental— es el que soporta el entramado básico edificatorio de la ciudad. Con su diversidad de estilos —brillantes o anodinos—, sus densidades llamadas a reducirse, sus vicisitudes a veces dolorosas como puede ser la extendida enfermedad de la aluminosis, de la que el autor da datos escalofriantes, con los riesgos asociados de abandono y degradación de barrios enteros de nuestras villas y ciudades.

En consecuencia el tema merece pasar al primer plano del Derecho urbanístico. Y es lo que el autor hace con creces en esta obra.

III

El Dr. Cervera Pascual encara la problemática de la obsolescencia con un notable esfuerzo de imaginación y de articulación técnico-jurídica para su debido tratamiento y adecuación en aras de una ciudad mejor, más habitable, justa y más moderna.

En el libro el lector podrá encontrar un gran vivero de ideas y enfoques, con frecuencia de carácter pluridisciplinar —el derecho, la economía y la urbanística van juntas en muchas de las líneas de este trabajo jurídico—, que son como el marco general en cuya elaboración el autor no ha escatimado esfuerzos. Y, en efecto, en tal sentido, se va pasando revista, en los seis capítulos de que consta el libro: casi quinientas páginas, a todas aquellas instituciones y reglas jurídicas que puedan servir para el tratamiento jurídico del fenómeno de la renovación urbana entendido —ya lo hemos dicho— como una forma de actuación sobre la ciudad construida que se plasma en la sustitución de las edificaciones y los cambios que produce en la morfología urbana aun-

BASSOLS COMA, M. (1973): *Génesis y evolución del Derecho Urbanístico español (1812-1956)*, Montecorvo, Madrid.

Libros y Revistas

que no siempre toda variación implique necesariamente sustanciales variaciones en la definición del espacio público.

La obra se inserta a partir de una sólida fundamentación cuya virtualidad se despliega por toda ella: la idea de vinculación urbanística como técnica jurídica para dotar de efectividad a las prescripciones del planeamiento urbanístico, y entre ellas la de la renovación urbana.

El autor da consistencia a la renovación urbana insertándola en lo que debiera ser una figura de planeamiento, el plan de renovación urbana, que si bien todavía no tiene, en nuestra opinión, ultimada su tipificación en el elenco de figuras de ordenación urbana, sin duda que cuenta con elementos muy importantes para su afirmación y desarrollo. Y con un contenido que sería típicamente de planeamiento: delimitación de unidades urbanas sujetas a renovación, plan de realojo de los residentes, régimen de gestión de las actuaciones de renovación urbana, etc.

Es aquí donde el libro muestra una especial sensibilidad jurídica y de conocimiento del derecho urbanístico para articular técnicamente los instrumentos y procedimientos para la vinculación de las actuaciones de renovación urbana y las actuaciones de crecimiento.

Y en tal sentido son muy de tener en cuenta las soluciones y explicaciones que nos da el autor sobre el traslado del techo edificable como un mecanismo para la gestión de las operaciones de renovación urbana de aplicación en aquellos supuestos en que, con ocasión de la sustitución de los edificios existentes, se pretenda efectuar además una reducción en el volumen edificado. Es, dice el autor, «la relocalización de una edificabilidad que ya había sido realizada en el pasado, pero que ahora se suprime en ese lugar con ocasión de la actuación de renovación urbana, para mejorar las condiciones de ese ámbito de la ciudad ordinaria, y se traslada para ser ejecutada en otro lugar, haciendo viable tanto el realojamiento de los residentes como el equilibrio económico financiero de la actuación (página 364). O cuando nos habla de la amortización de la edificabilidad otorgada en el pasado que ha devenido obsoleta, que enfoca como una aplicación de la cesión de aprovechamiento urbanístico destinado a la comunidad (páginas 377). Se vinculan así actuaciones de renovación y de crecimiento que permitan proporcionar viviendas de sustitución a desalojados por las actuaciones de renovación.

IV

Como digo, el autor maneja con esmero las instituciones principales que tienen algo que aportar a la solución de los problemas de la renovación urbana.

En tal sentido desfilan por el libro «los derechos de los ciudadanos afectados por actuaciones de renovación urbana», como el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, o el derecho a un medio ambiente urbano de calidad, o el de la comunidad a participar de las plusvalías urbanísticas en actuaciones de renovación, o el de la buena administración y su conexión con el deber de mejorar la calidad de la regulación (capítulo II). Igualmente «la posición jurídica de la Administración», que recibe diversas obligaciones legales para la renovación urbana procedentes tanto del Derecho comunitario como de la legislación interna, urbanística, ambiental, o económica como la ley 2/2011, de 4 marzo de Economía Sostenible.

No es ajena la renovación urbana a las «evaluaciones ambientales», el «servicio público», el «deber de conservación de la ciudad construida», la «regulación del uso del suelo y de los bienes inmuebles», (capítulo III); o a tantas otras reglas que el autor va desmenuzando en su obra, que se convierte así en un pequeño tratado actualizado de las principales instituciones urbanísticas.

Todo ello estudiado desde la definición del modelo territorial para la ordenación de las actuaciones de renovación urbana que el autor analiza detenidamente dado que, como dice acertadamente —resonando en sus afirmaciones ideas de la magna obra de Ildefonso Cerdá—, no puede abordarse la renovación de la ciudad obsoleta si no viene determinada como parte del modelo territorial del plan general, dada la incidencia en todo el conjunto de la ordenación del territorio y en particular en el derecho a la vivienda (capítulo IV).

Completa el estudio de la renovación urbana el análisis del régimen legal de la demolición de edificios y su reedificación. Es una muestra de una de las virtudes del libro: la combinación de los planteamientos teóricos con el realismo de la exposición de su articulación jurídica.

El libro es fruto de años de estudio del autor combinados con su experiencia profesional en el ámbito urbanístico como funcionario de la Generalitat Valenciana, lo que le ha permitido observar la realidad práctica de los problemas que trata. Hay en efecto en el libro una adecuada síntesis entre los fundamentos teóricos y legales de la renovación urbana y las cuestiones prácticas que ésta presenta, y que el doctor Cervera no olvida pues parte metodológicamente de los hechos de la renovación urbana como base del estudio que acomete a continuación. Un libro que enriquece la no pequeña bibliografía española de Derecho Urbanístico y que enriquecerá igualmente a los que lo lean.

Ricardo DE VICENTE