

Ponente: Sr. Cagigal, Director del Instituto Nacional de Educación Física y Deportes.

6. INCORPORACION DE ESTAS INSTALACIONES AL MEDIO AMBIENTE Y AL PAISAJE.

Valores estéticos de estas instalaciones de recreo físico en relación con los valores educativos y culturales.

7. APROBACION Y REALIZACION DE LAS INSTALACIONES.

Criterios a seguir para una normativa futura: explotación de terrenos e instalaciones de recreo. Principios económicos y de organización necesarios para que estas instalaciones cumplan sus tareas.

Ponentes: Miembros del Grupo de Trabajo U.I.A. "Deportes y Esparcimiento."

8. LAS INSTALACIONES PARA EL TIEMPO LIBRE DE LOS FINES DE SEMANA EN LAS GRANDES CIUDADES Y SU ENTORNO.

Ponente: Sr. Corlett (U.S.A.), Miembro del Grupo de Trabajo U.I.A. "Deportes y Esparcimiento."

9. ESPACIOS O INSTALACIONES DE ESPARCIMIENTO Y DE DEPORTES EN LAS UNIDADES DE VIVIENDA.

Solamente se admitirán comunicaciones cortas; puesto que el tema fue tratado ya en el Seminario de Katowice, no será debatido a fondo.

10. ELIMINACION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS PARA MINUSVALIDOS Y SUBNORMALES.

Ponente: Un representante de la Federación Nacional de Deportes para Minusválidos.

Organizador: Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España, Sección Española de la Unión Internacional de Arquitectos, por delegación del Grupo de Trabajo U.I.A. "Deportes y Esparcimiento", con la colaboración de la Delegación Nacional de Educación Física y Deportes.

Seminario de Investigación sobre problemas técnicos en el procedimiento de declaración de ruina

Es importante, desde el punto de vista legal y técnico, el tratar la cuestión de los edificios ruinosos, ya que este concepto va ligado muy de cerca a los problemas generales del Urbanismo, y muy especialmente a aquellos problemas que se presentan en el caso de la renovación y saneamiento de cascos antiguos, donde la aplicación de estos criterios pueden complementar las actuaciones futuras de la Administración que necesariamente tendrán que ser totalitarias en el sentido de acometer gestiones de renovación a gran escala, pero que pueden verse ayudadas por una actuación constante de carácter parcial, donde los viejos edificios sin gran valor histórico o estético, vayan dando paso a nuevas edificaciones continuadoras de las estructuras existentes, buscando una fidelidad a nuestro tiempo, pero conservando su mérito arquitectónico, sus condiciones ambientales, el color de los espacios abiertos o el interés en conjunto respecto a la historia de la Arquitectura, la Arqueología o la Historia propiamente dicha.

La personalidad de la ciudad se ha formado gradualmente, y debe contener la posibilidad de la transformación. La Administración, lastreada por las dificultades financieras, debe hacer equipo con la propiedad privada y arbitrar soluciones que vayan encaminando el objetivo de la renovación de las viejas ciudades.

Las autoridades locales cuentan con un medio legal importante para actuar en este sentido. La declaración municipal de ruina, pese a sus dificultades, por plantear expedientes contradictorios en la mayoría de los casos, puede sumarse a una política de renovación de tipo parcial, que a la larga puede ofrecer resultados satisfactorios.

No obstante, su aplicación es difícil, unas veces por desconocimiento de toda su amplitud legal, y otras por el problema que representa el arbitrar objetivamente los límites que determinan una ruina.

Anteriormente a la aparición de la Ley del Suelo, de mayo de 1956, no existían criterios fijos sobre los supuestos en que la ruina debía declararse como tal, tan sólo se usaban una serie de indicaciones dispersas contenidas en el Código Civil y en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946, pero el art. 170 de la Ley del Suelo ya delimita con mayor rigor estos supuestos, expresados en los siguientes términos:

a) Daño no reparable técnicamente con los medios normales.

b) Coste de la reparación superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas.

c) Circunstancias urbanísticas que aconsejan la demolición del inmueble.

d) Deficiencias de la construcción que afectasen a la salubridad.

A la vista de estos criterios marcados por la Ley del Suelo, podemos diferenciar dos conceptos de ruina: Ruina física, propiamente tal, y Ruina legal, que quedaría incluida en los puntos anteriormente reseñados. La Ruina física se acusa por su propia evidencia y peligrosidad, dando lugar a la declaración de ruina inminente al margen de todo tipo de procedimiento formal, mientras que en la Ruina legal entran en juego criterios de valoración o estados de opinión que desembocan en expedientes contradictorios de técnicos competentes, con arbitraje del propio Ayuntamiento, asesorado generalmente por sus técnicos municipales.

La Ley, que lógicamente no entra en detalles, deja un amplio margen de opinión respecto a los puntos de la Ruina legal, con el peligro de provocar criterios excesivamente dispares, y nuestra opinión sería comentar dicha normativa, con el fin de acotar los márgenes subjetivos y lograr una síntesis objetiva en estas determinaciones.

A tal fin, presentamos en este comentario una problemática general básica, para el desarrollo de nuestro trabajo, que tratará exclusivamente del punto de vista técnico del mismo.

Si analizamos el primer punto argumental de la Ruina legal, nos encontramos con una primera dificultad: averiguar cuándo un daño no es reparable técnicamente por medios normales. Es difícil esta concreción, puesto que entendemos que prácticamente todos los daños son reparables por medios normales, y por tanto este punto es complementario del punto b), pero cabría pensar que esta normalidad o anormalidad dependería de la circunstancia de lugar del edificio, del tiempo necesario de la reparación, y fundamentalmente de la gravedad del daño, para lo cual habría que entrar en un escrupuloso análisis de las causas de la avería. También puede ser un factor a considerar el tipo de edificio y sus características peculiares.

El diagnóstico de la ruina nos exigiría un estudio en primer lugar de las lesiones, deformaciones y roturas. En



segundo lugar, un análisis de los cedimientos de cimientos, causas de estos cedimientos, lesiones que puedan haber provocado, y remedios de estas lesiones. En tercer lugar, un estudio de los cedimientos de muros, sus asentamientos, aplastamientos, empujes, fenómenos vibratorios, etc... En cuarto lugar, un estudio de los pilares y jácenes y de su estado de conservación, y posteriormente, un estudio sobre el estado de las cubiertas y sus posibles males, indicando qué soluciones de todas ellas pueden considerarse como "anormales" por su propia esencia.

Estos estudios puramente técnicos nos llevarían a concretar el aspecto de la obra a realizar dentro de uno de los conceptos de "reparación", "consolidación" o "reconstrucción". Entendemos por obras de reparación aquellas que tienden a conformar el aspecto interior o exterior de cualquier tipo de inmueble sin que se alteren en absoluto los elementos estructurales. Obras de consolidación podemos considerarlas como aquellas que afectan a la estructura del inmueble para conseguir una seguridad y mayor duración del mismo. Obras de reconstrucción son aquellas que proceden de una demolición previa y afectan tanto a estructura como a otros elementos no estructurales.

Dentro de estos tres conceptos únicamente el primero puede considerarse problemático en cuanto su normalidad o anormalidad, ya que los otros conceptos entran directamente en el capítulo de anormales, según parece desprenderse de las sentencias del Tribunal Supremo, ya que afirman que "deben conceptuarse las obras de demolición, reconstrucción y consolidación como medios técnicos anormales o excepcionales de reparación", y que "los trabajos a realizar deben ser de reparación conservadora y nunca de consolidación" entre otras.

En definitiva entendemos que podemos calificar directamente de anormal aquella reparación que trate de descomposiciones, grietas, rotaciones, desplomes, cedimientos, mal estado de cubiertas, etc., que exijan *reconstrucción* de los elementos a reparar. También, aquellas obras encaminadas directamente a la *consolidación* del edificio.

Otro de los puntos definitorios de la Ruina legal, está basado en la valoración del coste de la reparación de los daños, que deberá ser superior al 50 % del valor actual del edificio o de las plantas afectadas.

No es corriente que existan tan sólo unas plantas afectadas y el resto del edificio se mantenga en buenas condiciones, pues lógicamente los daños de unas partes afectan a las otras, pero en caso de darse este supuesto, el estudio técnico deberá comprobarlo y demostrarlo anteriormente al estudio de la valoración que quedaría supeditado entonces sólo a las partes dañadas.

Problema más difícil es encontrar el camino justo de la relación de los gastos de reparación respecto al valor del edificio. El valor de reparación es un dato fácilmente conocido, aunque deben presupuestarse con claridad las partes que se deban reparar, de qué forma y hasta qué punto, para que la valoración sea concreta y clara, pero más dificultades presenta la valoración del edificio, desglosado de su solar. No debe, naturalmente, incluirse el valor del solar, ya que su valor aumenta de forma inversa a la depreciación del edificio, pero sí debe buscarse el criterio justo de esta valoración.

El valor del edificio, debe quedar bien claro que se entiende por valor actual, dejando al margen valores expectantes o futuros, y este valor actual, deberá entenderse por el justiprecio o media de los valores intrínseco, en venta y en renta, aunque en definitiva sería equivalente a ponderar las distintas características del mismo, analizar su edad y consecuente depreciación, su estado de conservación, su utilidad o funcionalidad, su valor de distribución, su emplazamiento dentro del núcleo urbano, el valor de los materiales de derribo, etc.

Todos estos puntos nos fijarán unos criterios para la objetiva valoración del edificio en cuestión y el método de aplicación de dicha valoración.

Referente a la determinación de la Ley del Suelo de que sea el 50 % el punto que separa la ruina legal de la no ruina,

estimamos que este punto no es todo lo equitativo que debiera ser, ya que puede ser injusto en aquellos casos en que la reparación sea cuantiosa por la labor a realizar sin que en dicho edificio exista peligrosidad alguna ni esté afectado en absoluto en su estructura.

Punto, si cabe, más difícil de apreciar en justa correspondencia, es el fijado por el art. 170 de la Ley del Suelo, referente a la salubridad de los edificios para su declaración de

Exige este apartado una suma prudencia en la apreciación de esta causa, y sería muy conveniente establecer unos *standards* mínimos de salubridad, exigibles a todo tipo de edificio o vivienda. Fijados estos criterios indispensables, parece lógico pensar que las modificaciones del edificio en este sentido deberían quedar sumadas al cómputo total de daños, en la referencia del 50 %, aunque no obstante existan sentencias del Tribunal Supremo que hayan exigido tanto ésta como la postura contraria. En el recuento de daños existentes, habrá, pues, que considerar, no sólo aquellos elementos causa de ruina, sino también las obras necesarias para adaptar dicho edificio o vivienda a las condiciones que exijan las legislaciones existentes, así como las simples reparaciones que procuren un estado mínimo de funcionamiento, decoro y dignidad.

Por último, la Ley del Suelo plantea un aspecto de Ruina legal vinculado a las "circunstancias urbanísticas que aconsejan la demolición del inmueble". Qué duda cabe que este punto presenta innumerables problemas a la hora de su aplicación. Habría que preguntarse, en primer lugar, si es causa suficiente para declarar el edificio ruinoso el mero hecho de que existan circunstancias urbanísticas que aconsejen su demolición, o bien debe ser la base de un debilitamiento físico del mismo la causa ruinosa.

La doctrina existente defiende ambas hipótesis, si bien apoyándonos en las sentencias mantenidas por el Tribunal Supremo, el camino lógico parece ser el del equilibrio entre ambos aspectos.

Un edificio no debería declararse en ruina por problemas puramente urbanísticos, si bien estas circunstancias deberían prohibir el alargamiento de la vida del edificio, en razón de su falta de ordenación.

El punto crítico debería analizar qué tipo de obras o reparaciones serían permitidas en dicho edificio, y cuáles se entendería que deberían ser reprobables en una edificación de estas características. Entendemos que se podría permitir toda aquella reparación encaminada a mejorar las condiciones higiénicas del inmueble, si bien deberían prohibirse las consolidaciones que trataran de mantener el edificio, fuera de las causas físicas de ruina legal.

No obstante, pensamos que en cada caso será necesario encontrar un punto de decisión equitativa, donde las circunstancias urbanísticas queden sumadas a otras causas de ruina física, para llegar a definir el edificio como ruinoso.

Estos comentarios quedan suficientemente expresados en una de las sentencias del Tribunal Supremo que dice:

"Procederá llegar al pronunciamiento de ruina cuando, sobre la base de una debilitación física, de un resquebrajamiento arquitectónico, de un real cuarteamiento de la integridad del inmueble, susceptibles de ser frenados o superados mediante obras de consolidación, éstas se denieguen en atención a consideraciones urbanísticas de una prevalencia estimativa que aconsejan la demolición del inmueble, ya que su persistencia estorba y se opone a los planes de urbanización y está en flagrante oposición a las ordenanzas."

Toda esta problemática, con una rápida visión del desarrollo de sus puntos, es el planteamiento del trabajo de investigación que el Centro de Estudios Urbanos del I.E.A.L. va a realizar en esta materia. Cuenta para ello, además de con su labor, con la colaboración de cualquiera de los lectores o estudiosos preocupados por este tema. A este fin, se organizará en dicho Centro un Seminario de Investigación, desde el punto de vista técnico y jurídico, sobre dicho tema.

Luis Gay Llacer
Emilio Ordeig Fos