

Urbanismo y «Estado de la Cultura»: Un programa práctico y alternativo de rehabilitación

Santiago GONZÁLEZ-VARAS

Profesor Titular de Derecho administrativo de la Universidad de León

RESUMEN: El presente trabajo parte del convencimiento de la posibilidad y necesidad de reformar y mejorar el sistema jurídico de la rehabilitación urbanística, conforme a los principios de legalidad y de oportunidad o eficacia administrativas. La rehabilitación tiene que hacerse de forma integrada. Acciones públicas y privadas deben en todo momento coordinarse y ejecutarse simultáneamente. La rehabilitación es una función pública. No debería aquélla depender de que el ciudadano quiera rehabilitar su edificio. La rehabilitación debería desarrollarse sobre todas las zonas de la ciudad, paulatinamente, determinando la Administración —en dichas zonas— el destino que procede dar a cada uno de los edificios presentes en dichas zonas. En todo caso, las ayudas económicas deben concentrarse en proyectos de edificación conformes con los fines que el municipio ha fijado para los edificios. Parece lógico que el dinero público que se invierte en la rehabilitación, si bien tiene como fin motivar la iniciativa particular, debe servir indirectamente para que se realicen los intereses públicos. Se trata así de evitar la contradicción y mala gestión que supone emplear dinero público en la ejecución de un proyecto (por ejemplo de conservación de un edificio) cuando lo que realmente es conforme con los intereses públicos es otro proyecto (por ejemplo de demolición o adecuación del edificio en cuestión a las alturas o estilos de la zona).

Descriptor: Urbanismo. Rehabilitación urbana.

I. INTRODUCCIÓN: ESTADO DE LA CULTURA Y URBANISMO

El Estado de la Cultura, a la hora de ser mencionado expresamente en la Constitución no ha encontrado tanta fortuna como el «Estado democrático», el «Estado de Derecho» o el «Estado social» (a salvo del caso singular de la Constitución de Baviera, que sí lo hace). Esto no ha impedido que cierta doctrina, principalmente alemana, haya otorgado al «Estado de la Cultura» un valor constitucional. A mi juicio, parece oportuno en este contexto estudiar los efectos jurídico-constitucionales que se deducen de dicho Estado de la Cultura y que se proyectan sobre el urbanismo, enfoque éste no suficientemente desarrollado hasta el momento.

Con cierto optimismo —pero no sin realismo— podría aventurarse un futuro más conforme con el Estado de la Cultura en materia urbanística si uno considera la atenuación de la necesidad de crear espacios dentro y fuera de las ciudades con el fin de atender a repentinos procesos de crecimiento de la población y de la industria. En este contexto, se llega a vaticinar el comienzo de una nueva etapa «postindustrial» que sustituye a la etapa industrial del momento actual, hecho que conlleva un «superiore rispetto alla presunta esteticità» (P. L. CERVELLATI, 1991: 34 y 35). Y en esta misma línea, puede contraoponerse la «villa habitable» a la «villa inhabitable, que tiende a suplantarse desde algunas décadas corrigiendo los efectos *desfavorables* en las zonas periféricas» (*cfr.*: D. PINSON, 1996: 89 y ss.).

[Recibido: 09.02.99; Revisado: 08.11.99]

En sentido jurídico, contamos constitucionalmente con la «calidad de vida» (la protección de la cultura lleva inicialmente a considerar «la calidad» como factor en el Derecho urbanístico; en este contexto *vide*: F. BENÍTEZ DE LUGO Y GUILLÉN, 1983: 41 y ss.; V. BOIX REIG, 1990: 228; D. LAMBERT/V. SHACKLOCK, 1995: 564 y ss.; R. MARTÍN MATEO, 1988: 65; R. DE MENDIZÁBAL ALLENDE, 1993; J. PRIETO DE PEDRO, 1995: 211; J. RODRÍGUEZ-ARANA, 1996: 35 y ss.; A. SÁNCHEZ BLANCO, 1996: 91 y ss.; C. J. SANZ-PASTOR Y PALOMEQUE, 1984: 449) y el derecho a una vivienda digna (*cfr.*: M. BASSOLS COMA, 1983: 28 y ss.; R. GARCÍA MACHO, 1982: 137; R. MARTÍN MATEO, 1982: *in toto*; del mismo autor, 1985: 182; F. SOSA WAGNER, 1993: 19 y ss.), como vía apta para profundizar jurídicamente en el Estado de la Cultura en materia urbanística. Un ejemplo de esta conexión entre el urbanismo y la cultura es la Ley de la Comunidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 6/1994, de 15 de noviembre), cuando en su Exposición de Motivos apunta que «lo propio del Urbanismo es procurar el uso del suelo de acuerdo con el *bienestar común*».

Impulsa esta perspectiva cultural del urbanismo el Derecho comunitario europeo no sólo mediante ciertas declaraciones que desde hace algunos años vienen proclamando las instituciones comunitarias y que insisten directamente en este planteamiento de la *mejora* de las acciones urbanísticas dentro de los Estados miembros (1), sino también mediante el artículo 130 S del Tratado de la Comunidad Europea, según el cual el Consejo adoptará «medidas de ordenación territorial y de utilización del suelo», precepto que a su vez puede entenderse junto al artículo 128 del mismo Tratado de la CE (introducido por el Tratado de la UE), a cuyo tenor la

«Comunidad contribuirá al florecimiento de las culturas de los Estados miembros». De este modo, resulta un cuadro que no puede desperdiciarse por las instituciones comunitarias para realizar un dibujo de la ciudad que procure una ordenación culturalmente aceptable.

Pero no sería plenamente satisfactorio agotar la repercusión de la cultura sobre el urbanismo afirmando una idea o noción conservacionista en materia de rehabilitación y de protección de bienes culturales, porque parecen ser más ricas las repercusiones y efectos del Estado de la Cultura sobre el urbanismo.

En principio, como dice la sentencia del TSJ de Cataluña de 12 de julio de 1996 (TSJ y AP n.º 16, 1997, Ar. 1169), «si se pretende el *mantenimiento* de un edificio para viviendas, éstas han de cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad». Es ésta una forma de aproximación a la perspectiva de la sustitución, en el urbanismo, de las edificaciones existentes, cuando las viviendas no se ajustan a unos mínimos de salubridad, estética y de calidad de vida.

La sustitución o demolición podría integrarse dentro de la lógica del Estado de la Cultura. No puede olvidarse que junto al compromiso de respetar y conservar el pasado se sitúa la no menor responsabilidad de renovar las ciudades y crear espacios culturales.

En consonancia con este planteamiento podría hablarse, respectivamente, de una perspectiva *conservadora, proteccionista, estática o pasiva* de la cultura y, por otra parte, de una visión *progresista, dinámica, transformadora o activa* de la cultura. En este sentido, la reciente legislación urbanística y de rehabilitación, principalmente autonómica, integra ambas dimensiones, de conservación y de

(1) Comisión Europea, *Europe 2000, Cooperación para el desarrollo espacial del territorio europeo*, 1995; resoluciones del Parlamento Europeo A3-245/90 (Informe de la Comisión de Política Regional y Ordenación del Territorio, sobre una política comunitaria de ordenación del territorio, de fecha 3 de octubre de 1990) y A3-0253/92 (Informe de la Comisión de Política Regional, Ordenación del Territorio y Relaciones con los Poderes Regionales y Locales sobre una política comunitaria de ordenación del territorio: Europa 2000, COM 91, 0452-C3-0051/92, de fecha 10 de julio de 1992).

En estas resoluciones se parte de que la ordenación del territorio en Europa debe inscribirse necesariamente en un marco geográfico tan amplio como sea posible. Y se pretenden

ciertos fines, tales como la realización de una red equilibrada de ciudades y villas dinámicas en todo el territorio como anclaje de la vida cultural, social y económica, el logro de una adecuada, correcta y racional distribución de empresas y personas dentro del espacio territorial de la Unión Europea, el desarrollo armonioso del territorio, la obtención de un cuadro de medidas que sirva para planificar mejor el suelo por parte de las Administraciones de los Estados miembros, la reducción de los desequilibrios espaciales que se traducen en unas concentraciones urbanas (gigantescas megalópolis) cada vez más preocupantes y una desaparición progresiva de espacios naturales así como una concentración local de las actividades económicas en las regiones más ricas.

sustitución, dentro del Derecho urbanístico de rehabilitación (*vide*: S. GONZÁLEZ-VARAS IBÁÑEZ, 1998: *in toto*).

2. EL RETO DE LA REHABILITACIÓN URBANÍSTICA

Todos estaremos de acuerdo en la conveniencia de llegar a lo que ha dado en llamarse la «imagen urbana», el óptimo «aspecto exterior de la ciudad», el «buen efecto» (SSTS de 17 de junio de 1991, de 20 de abril de 1985), la ciudad arquitectónicamente aceptable, con calles donde reine la proporción entre las dimensiones, la simetría entre las edificaciones, la armonía de conjunto, la ausencia de deficiencias arquitectónicas, la estética en general.

La cuestión es cómo realizar este objetivo y qué instrumentos de tipo jurídico pueden arbitrarse al efecto («el reto de la rehabilitación urbanística»). Pueden diferenciarse distintos niveles de protección correspondientes a distintos tipos de bienes:

En primer lugar, es preciso distinguir los bienes de interés cultural (BIC). La Ley estatal de Patrimonio Histórico Español de 1985 (en adelante LPHE) y correlativas leyes autonómicas establecen un régimen especial de protección en estos supuestos (vgr. la declaración de ruina de los bienes culturales habrá de llevar consigo la conservación del edificio y no su demolición) y consiguen también superar la tradicional o histórica separación entre lo cultural y lo urbanístico. La positiva interrelación entre urbanismo y cultura o más bien la repercusión del Estado de la cultura sobre el urbanismo se logra en estos casos:

1. Mediante una consideración como BIC de los conjuntos históricos y especialmente a través de la obligación que impone la LPHE de redactar un plan especial para su protección, lo que evidentemente representa una consecuencia de tipo urbanístico que se deriva de una legislación de tipo cultural (téngase en cuenta asimismo el régimen especial de licencias en torno a estas situaciones).
2. Mediante la protección de los entornos de los BIC, especialmente conforme a

una legislación autonómica que así lo afirma (*cfr*: S. GONZÁLEZ-VARAS IBÁÑEZ, 1998: 71).

3. A través especialmente del artículo 1.2 de la LPHE y su concepción amplia de patrimonio cultural, cuya significación está (considerando también el artículo 46 de la CE) en la necesidad de que se protejan no sólo los BIC (de esto se encarga la LPHE), sino también todo tipo de bienes que sean parte del patrimonio cultural. Esto último, implícito en dicho artículo 1.2, representa una llamada al urbanismo (desde la propia LPHE) para que éste regule adecuadamente este tipo de bienes de relevancia cultural.
4. Considérense también las medidas en virtud de las cuales la Administración cultural puede suspender los derribos respecto de bienes culturales, no declarados BIC, siempre que incoe el expediente de tramitación como tales BIC dentro de los 30 días siguientes a la orden de suspensión, a salvo del supuesto en que se haya incoado ya dicho expediente.

En segundo lugar, se situarían los edificios catalogados. Su régimen jurídico es urbanístico, pero, en el fondo, es su dimensión cultural inherente lo que motiva el hecho de la catalogación urbanística. Se sitúan por tanto en un nivel de protección inferior a los BIC y superior respecto de otro tipo de edificaciones. Los problemas jurídicos principales que se plantean son dos:

1. El primero, el de la selección de este tipo de bienes a efectos de la catalogación. La jurisprudencia parte del hecho de la discrecionalidad administrativa, limitada en su ejercicio por los principios de motivación e interdicción de la arbitrariedad.
2. El segundo, el de la debida compensación económica por las limitaciones singulares de la propiedad que plantea la catalogación. Este tipo de limitaciones son inexigibles si no se otorga la debida compensación (STS de 18 de marzo de 1999, Revista *Actualidad*

Administrativa, 1999 36, § 673: 2407).

Habría que distinguir a su vez los siguientes tipos de limitaciones:

- a) Las típicas limitaciones de carácter positivo, por ejemplo, a consecuencia de la imposición de construir con materiales o formas o estilos especiales.
- b) Limitaciones de carácter negativo, por ejemplo, la prohibición (en aras de proteger la dimensión cultural del edificio) de adaptar el edificio a las condiciones normales de habitabilidad de un edificio características de nuestro tiempo.
- c) La limitación que supone el hecho de la prohibición de demolición en caso de ruina del edificio.
- d) La limitación que supone la catalogación que impide obtener el aprovechamiento urbanístico reconocido en las demás parcelas objeto de regulación por una ordenanza (STS, citada, de 18 de marzo de 1999).

En tercer lugar, descendiendo de nivel cultural, pero con un régimen que puede estar muy próximo al anterior, estarían los edificios situados en las llamadas «áreas de conservación» o zonas de protección ambiental. En estos casos, de creciente aparición, la legalidad de las limitaciones de la propiedad que puedan decretarse presupone la aprobación de un instrumento jurídico (ordenanzas o planeamiento) donde se justifique la peculiaridad de la zona en cuestión y por tanto, las limitaciones de la propiedad.

En cuarto lugar se sitúan, en fin, los edificios en general de la ciudad sin dimensión cultural especial. Para conseguir en estos casos el reto de la rehabilitación urbanística (conforme al Estado de la cultura) la legislación prevé estos instrumentos:

1. Las llamadas órdenes de ejecución de obras por motivos de seguridad salubridad y ornato público. Se plantean numerosos problemas e incidencias de carácter jurídico en torno a su aplicación (*cfr.*: S. GONZÁLEZ-VARAS IBÁÑEZ, 1998: *in toto*; J. OLIVÁN DEL CACHO, 1999: 279 y ss). Interesa aquí

poner de manifiesto sus limitaciones de cara al logro de la rehabilitación urbanística.

- a) Su alcance no va más allá de la mera reparación del edificio. Los órganos jurisdiccionales anulan toda orden que trascienda dicho límite. En suma son insuficientes para lograr el reto de la rehabilitación integral del edificio conforme a exigencias de interés público.
 - b) Su aplicación práctica es deficiente, siendo los Ayuntamientos muchas veces reticentes a dicha aplicación.
 - c) Su carácter individualizado –e independiente del planeamiento– no propicia la realización de la rehabilitación integral de una zona.
 - d) El reto de la rehabilitación integral conlleva otro tipo de medidas diferentes de estas órdenes, por ejemplo modificaciones del edificio que vayan más allá de la mera reparación, demoliciones, apoyo económico mediante inversiones públicas de fomento, etc.
2. Las limitaciones de la propiedad por razones de estética, denegando el Ayuntamiento las licencias de obras en el edificio, por ejemplo frente a las construcciones que no empleen determinados materiales o estilos, etc. Jurídicamente esta posibilidad presupone en todo caso:
 - a) O bien que el Ayuntamiento disponga de una base normativa (ordenanzas locales o planeamiento) donde consten las limitaciones a la propiedad que se pretenden.
 - b) O bien que el Ayuntamiento aplique correctamente el criterio, previsto en la legislación urbanística, de la «adaptación al ambiente». Es decir, la estética no es concepto jurídico aplicable directamente y presupone una base normativa donde consten previamente los requisitos de contenido estético que se aplican en el caso concreto, como alturas, proporciones de edificación, materiales, etc. (*vide.*: E. H. ZIEGLER, 1999: 81 y ss.).

- c) O bien que se estén aplicando ciertas reglamentaciones especiales que pueden tener contenido estético, como ocurre con la DA tercera de la Ley general de telecomunicaciones o con el RD 279/1999, de 22 de febrero (BOE 59, de 9 de marzo de 1999), por el que se aprueba el reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistema de telecomunicaciones (*cfr.*: J. M. SOUVIRÓN MORENILLA, 1999: 382 y ss.).
3. El planeamiento especial de reforma interior. Su limitación se deriva del hecho de no tratarse propiamente de planes de rehabilitación ni integrar por tanto las diferentes medidas que ésta conlleva.
4. La rehabilitación, en sentido estricto, actualmente regulada en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio (artículos 27 y siguientes) (2). En esencia sigue este Decreto un sistema de fomento cuyos porcentajes varían en función de la antigüedad del edificio y los ingresos del promotor. Por referencia a la rehabilitación individual de edificios y viviendas, que es una de las claves de dicho Decreto, las limitaciones del sistema (para lograr el reto de la rehabilitación urbanística conforme al Estado de la cultura) son las siguientes:
- a) Como sistema de fomento deja a la iniciativa de los promotores la rehabilitación. Se trata no más que de motivar económicamente la actuación de rehabilitación. Tendrá ésta carácter voluntario. Por tanto es evidente que podrá aquella realizarse o también podrá quedarse sin hacer. El interés público en la rehabilitación no se satisface.
- b) Este sistema, con tal de que se solicite por el promotor, permite que los dineros públicos recaigan sobre edificios cuyo destino deba ser más bien (conforme a las exigencias de interés público y al destino que ha de corresponder al bien dentro de la zona donde se integra) su demolición o su transformación, mediante la adaptación de sus estructuras, tipologías, alturas o características a las presentes en la zona dentro de la que aquél se ubique, siguiendo parámetros de simetría, homogeneidad, adaptación estructural al ambiente y racionalidad.
- c) El sistema no sólo es insuficiente para lograr dicho «reto» de la rehabilitación sino también inconveniente incluso para los intereses públicos, ya que lleva a asignar los dineros o fondos públicos (estatales o comunitarios) en favor de edificaciones cuya finalidad, a la luz de los intereses públicos, puede ser otra que la realización de obras de mejora y de conservación en el edificio.
- d) El régimen de subvenciones, subsidios y préstamos es, por su parte, limitado por esencia, ya que recayendo aquél sobre colectivos especialmente desfavorecidos económicamente no logra la consecución de la rehabilitación en otro tipo de situaciones, es decir, todas aquéllas en que los promotores superen los ingresos requeridos (y en estos casos tampoco se logra aquélla con el instrumento de las órdenes de ejecución de obras ya que dichas órdenes se limitan a la simple reparación del edificio).

(2) Téngase en cuenta, asimismo, cierta reglamentación especial, donde se contemplan subvenciones públicas: Real Decreto 940/1999, de 4 de junio, por el que se aprueba el reglamento sobre la determinación y concesión de subvenciones públicas estatales en las áreas de influencia socioeconómica de los Parques Naturales.

Igualmente, para la perspectiva civil del «tema» de la

rehabilitación, junto a la legislación de arrendamientos, véase el Proyecto de Ley de ordenación de la edificación, Boletín Oficial de las Cortes Generales nº148, de 7 de octubre de 1999.

Con las referencias a la legislación autonómica, *cfr.*: J. M. ÁBAD LICERAS, 1999: 39 y ss.; S. GONZÁLEZ-VARAS IBÁÑEZ, 1998: *in toto*; V. MAGRO SERVET, 1999; D. SIBINA TOMAS, 1998.

e) Otro problema es la actuación descoordinada, en materia de rehabilitación, entre los agentes públicos y privados, lo que se pone de manifiesto cuando los Ayuntamientos rehabilitan los espacios públicos en una determinada zona sin conseguir que se realice al mismo tiempo la rehabilitación sobre la propiedad.

f) Otros problemas se manifiestan desde el punto de vista de la gestión urbanística de la rehabilitación ¿pública o privada?

f.1) Frente a lo que algunos aducen, es preciso partir de que los poderes públicos gozan de libertad a la hora de elegir la forma de gestión más adecuada para realizar la rehabilitación. Siguiendo en este punto la STS de 17 de junio de 1998 Ar.4770 los poderes públicos pueden por tanto crear también sociedades mercantiles de rehabilitación (conforme por otra parte a la numerosa legislación urbanística donde aquéllas se reconocen como forma de gestión urbanística y como formas de gestión de rehabilitación), siempre con respeto de las garantías previstas en el ordenamiento jurídico (*vide*: E. ARANA GARCÍA, 1995: 143 y ss.; F. CASTILLO BLANCO, 1999: 49 y ss.; M. J. GARCÍA GARCÍA, 1999: *in toto*; S. GONZÁLEZ-VARAS IBÁÑEZ, 1996: *in toto*).

f.2) El problema más bien consiste en precisar el alcance de las facultades de los entes públicos de rehabilitación.

En este sentido, el estudio, la promoción y elaboración de planes en cuanto tales de la rehabilitación no plantea mayores problemas jurídicos. Por otra parte, si la rehabilitación integral se financia enteramente por el poder público sin repercusión en la propiedad se plantean problemas jurídicos desde el punto de vista del principio de igualdad, ya que aquél privilegia injustificadamente a ciertos propietarios en perjuicio de otros o de la

comunidad en general. No obstante, el problema principal surge cuando el poder público realice la rehabilitación dentro de un área y pretenda repercutir los costes sobre la propiedad. A mi juicio jurídicamente este sistema es concebible siempre que se compensen las distintas limitaciones singulares en favor de la propiedad y se impongan a los propietarios los gastos correspondientes a su deber normal de conservación y las deducciones por las plusvalías que genera la rehabilitación. Sin embargo, es preferible la aplicación de otro sistema, menos *rudó*, que procure el debido acuerdo con los particulares afectados y que sepa integrar los distintos instrumentos que acabamos de comentar y que en la práctica se aplican por separado (órdenes de ejecución de obras, planes de reforma interior, medidas de fomento económico). Seguidamente se aborda esta cuestión.

3. UN SISTEMA ALTERNATIVO

Conforme al planteamiento que acaba de hacerse parece razonable sostener la necesidad de una utilización conjunta e integral de los distintos mecanismos que acaban de mencionarse. Por un lado es precisa una cierta dirección pública sin descartar el empleo o utilización de instrumentos de policía urbanística tales como las órdenes por motivos de seguridad, salubridad y ornato; por otra parte, los propietarios han de asumir una parte de la carga que representa la rehabilitación, correspondiente a su deber de conservación; asimismo, y principalmente, la financiación pública debe orientarse exclusivamente a apoyar la consecución de los fines públicos presentes en la rehabilitación de una determinada zona o espacio; finalmente, es preciso partir en todo caso de la elaboración de un plan o directrices de rehabilitación, donde consten los destinos que deban darse a cada de los edificios. De esta forma:

1. El poder público determina en el plan de rehabilitación correspondiente, el destino que, conforme al interés público, corresponde a cada edificación. La rehabilitación es una función pública,

- asumiendo los particulares una posición de colaboración.
2. Sólo habrán de autorizarse las licencias que pretendan modificar el edificio a fin de ajustarlo al destino que para aquél se prevea en el plan de rehabilitación correspondiente.
 3. Tendrán que evitarse así también las subvenciones, préstamos y subsidios individuales en favor de fines respecto de los que no conste su idoneidad y ajuste a lo establecido en el plan.
 4. La financiación pública, en favor de la propiedad, ha de servir para reforzar la realización de los fines públicos de rehabilitación y para conseguir que se cumplan los destinos, previstos en el plan, para cada uno de los edificios (conservación, transformación o demolición). También sirve aquélla para la rehabilitación de espacios públicos, para realizar las expropiaciones necesarias y para ajustar la debida equidistribución de beneficios y cargas.
 5. Corresponde a los propietarios asumir la carga, que conlleva la rehabilitación, correspondiente al deber normal de conservación, deduciendo también la compensación por las plusvalías generadas tanto por la financiación pública de las actuaciones sobre su edificio como por la rehabilitación de la zona objeto de actuación.
 6. La rehabilitación integral conforme a un plan ha de realizarse sobre toda la ciudad, paulatinamente sobre sus distintos barrios y zonas, imponiéndose la conservación en caso de actuación sobre bienes culturales y la demolición en las zonas degradadas. La rehabilitación no ha de ceñirse a los

conjuntos históricos. Tampoco es aquélla sólo conservación (3), ya que la demolición puede ser también objeto de subvención (4) si esto es lo que conviene desde el punto de vista del interés público de la rehabilitación de una determinada zona. Este sistema puede entenderse, aproximadamente, como una generalización del sistema de rehabilitación de áreas integradas pero sobre toda la ciudad y con la debida colaboración de los agentes privados a la hora de llevar a cabo la rehabilitación.

7. La gestión de la rehabilitación podrá ser asumida por el propio poder público, pudiendo crear sociedades mercantiles al efecto (siempre compensando las limitaciones singulares en favor de la propiedad) si bien es aconsejable la actuación convenida con los particulares. Dichas sociedades llevarán a cabo las imprescindibles campañas de información sobre la rehabilitación que el poder público pretende llevar a cabo dentro de un determinado área, la elaboración de los planes de rehabilitación y el logro de una actuación convenida entre el poder público y la propiedad.
8. Deben integrarse por tanto acciones públicas y privadas, procurando en todo caso la realización de la rehabilitación pública al mismo tiempo que la privada, sobre una misma zona de la ciudad.

Es evidente que este programa persigue integrar adecuadamente las dimensiones conservacionista y de sustitución dentro del Derecho urbanístico conforme al Estado de la cultura.

(3) Deben pues favorecerse las acciones procesales de terceros interesados en la preservación de los bienes culturales cuando la Administración incumpla sus obligaciones. En este sentido, puede que la Administración sea la parte interesada en autorizar la construcción de determinadas edificaciones que, según la parte recurrente, contravienen la legislación de patrimonio histórico por perjudicar un bien de interés cultural, como ocurría en la sentencia del TSJ del País Vasco de 26 de febrero de 1998, *Actualidad Administrativa* n.º 10, octubre 1998, § 284 (desestimándose no obstante el recurso por ausencia de prueba).

(4) Este es el caso del Decreto Vasco de Rehabilitación; por otra parte, la jurisprudencia se hace eco de esta concepción; así

la STSJ del País Vasco de 27 de febrero de 1998, *Actualidad Administrativa* n.º 10, octubre 1998, § 285 afirma: «los términos de conservación, consolidación y rehabilitación, que emplea el precepto (se refiere al artículo 39 de la Ley de Patrimonio Histórico Español) no tiene necesariamente la estricta interpretación que se deriva de la pretensión ejercitada (estricta conservación), sino que debe comprender actuaciones más amplias que, en definitiva tiendan a a conservación y mejora del bien, aun cuando su uso pueda variar respecto del originario. Así, puede concluirse que las obras realizadas son de rehabilitación del inmueble, no pudiendo excluirse intervenciones como la realizada de recuperación del bien».

BIBLIOGRAFÍA

- ABAD LICERAS, J. M. (1999): *Revista de Derecho Urbanístico*, 172: 39 y ss., Editorial Montecorvo, Madrid.
- ARANA GARCÍA, E. (1995): «Un tema recurrente: el control de la iniciativa pública local en la actividad económica», *Poder Judicial*, 38: 143 y ss.; Consejo General del Poder Judicial, Madrid.
- BASSOLS COMA, M. (1983), «Consideraciones sobre el derecho de la vivienda en la Constitución española de 1978», *Revista de Derecho Urbanístico*, 85: 28 y ss., Editorial Montecorvo, Madrid.
- BENÍTEZ DE LUGO Y GUILLÉN, F. (1983): «El Patrimonio Histórico-Artístico-Cultural y el Medio Ambiente», *Revista de Derecho Urbanístico*, 83: 41 y ss., Editorial Montecorvo, Madrid.
- BOIX REIG, V. (1990): *Urbanismo y Derecho*, Trivium, Madrid.
- CASTILLO BLANCO, F. (1999): «La actividad de edificación, rehabilitación urbana y equipamiento comunitario como competencia de las sociedades urbanísticas locales», *Revista de Derecho Urbanístico*, 169: 49 y ss., Editorial Montecorvo, Madrid.
- CERVELLATI, P. L. (1991): *La città bella*, Bologna.
- GARCÍA GARCÍA, M. J. (1999): *El régimen jurídico de la rehabilitación urbana*, Institución Alfonso el Magnánimo, Valencia.
- GARCÍA MACHO, R. (1982): *Las aportas de los derechos fundamentales y el derecho a una vivienda*, Instituto de Estudios de la Administración Local (IEAL), Madrid.
- GONZÁLEZ-VARAS IBÁÑEZ, S. (1996): *El Derecho administrativo privado*, Editorial Montecorvo, Madrid.
- (1998), *La rehabilitación urbanística*, Editorial Aranzadi, Pamplona.
- HÄBERLE, P. (1980): *Kulturverfassungsrecht im Bundesstaat*, Wien.
- (1982): *Kulturstaatlichkeit und Kulturverfassungsrecht*, Darmstadt.
- HIPPEL (1950): «Staat und Kultur als Problem und Aufgabe», *Die Öffentliche Verwaltung*: 257, Kohlhammer Verlag, Stuttgart.
- HUBER, E. (1958): *Zur Problematik des Kulturstaats*, Paul Siebeck, Tübingen.
- JELLINEK, G. (1959): *Allgemeine Staatslehre*, Darmstadt (tercera edición, sexta reimpression).
- JUNG, O. (1976): *Zum Kulturstaatsbegriff*.
- KELSEN, H. (1925): *Allgemeine Staatslehre*, Berlin.
- LAMBERT, V. SHACKLOCK, D. (1995): «Historic Parks and Gardens: A Review of Legislation, Policy Guidance and Significant Court and Appeal Decisions», *Journal of planning and environment law*, July: 564 y ss.
- MARTÍN MATEO, R. (coordinador) (1982): *El sector vivienda*, IEAL, Madrid.
- (1985): *Derecho público de la economía*, CEURA, Madrid.
- (1988): «La calidad de vida como valor jurídico», *Revista de Administración Pública*, 177: 65, Centro de Estudios Constitucionales, Madrid.
- DE MENDIZÁBAL ALLENDE, R. (1993): «Calidad de vida y sistema judicial», *Actualidad Administrativa*, 18, Editorial La Ley-Actualidad, Madrid.
- OLIVÁN DEL CACHO, J. (1999): *El nuevo Derecho urbanístico*, en: J. PEMÁN (coordinador), Cedecs, Barcelona.
- PAPPERMANN, E. (1980): «Grundzüge des kommunalen Kulturverfassungsrechts», *Deutsches Verwaltungsblatt*: 701 y ss., Carl Heymanns Verlag, Köln, Berlin.
- PINSON, D. (1996): *Architecture et modernité*, Marseille.
- PRIETO DE PEDRO, J. (1995): *Cultura, culturas y Constitución*, CES, Madrid.
- RODRÍGUEZ-ARANA MUÑOZ, J. (1996): «El medio ambiente y la calidad de vida como objetivos constitucionales», *Revista de Derecho ambiental*, 16: 35 y ss., Murcia.
- SÁNCHEZ BLANCO, A. (1996): «Convergencia interadministrativa en la acción pública sobre el territorio. A propósito del dictamen de la Comisión de expertos sobre urbanismo y el Plan director de infraestructuras 1993-2007», *Revista de Administración Pública*, 139: 91 y ss., Centro de Estudios Constitucionales, Madrid.

- SANZ-PASTOR Y PALOMEQUE, C. J. (1984): «Reflexiones sobre la protección del patrimonio Cultural Inmobiliario mediante Planes de urbanismo», *Revista de Derecho Urbanístico*, 88: 449, Editorial Montecorvo, Madrid.
- SCHEUNER, U. (1977/78): *Die Bundesrepublik als Kulturstaat*, en: *Jahrbuch Bitburger Gespräche*.
- SOBREVILLA, D. (1971): *Der Ursprung des Kulturbegriffs, der Kulturphilosophie und der Kulturkritik*, Tübingen.
- SOSA WAGNER, F. (1993): *Infraestructura de urbanismo y vivienda*, Madrid.
- SOUVIRÓN MORENILLA, J. M. (1999): *Derecho público de los medios audiovisuales: radiodifusión y televisión*, Comars, Granada.
- SPAGNA MUSSO (1961): *Stato di cultura nella Costituzione italiana*, Nápoles.
- VAQUER CABALLERÍA, M. (1998), *Estado y cultura*, Centro de Estudios Ramón Areces, Madrid.
- ZIEGLER, E. H. (1999): «Belleza visual, estética y diseño en el Derecho urbanístico de los Estados Unidos», *Revista de Derecho Urbanístico*, 167: 81 y ss, Editorial Montecorvo, Madrid.

Abstracts
