

PRESENTACIÓN

JULIO TEJEDOR BIELSA

Tras una larga tramitación administrativa, seguida de una rapidísima tramitación parlamentaria, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, es acaso una de esas normas de vocación transformadora de un sector estratégico de la economía española, el urbanístico e inmobiliario. En él confluyen, además, múltiples intereses territoriales, ambientales, económicos, sociales y financieros, y competencias de todas las administraciones públicas. El impulso que ahora aspira a proporcionar el legislador a la intervención sobre la edificación y la ciudad existente, volviendo la mirada hacia ella una vez colapsado el incesante proceso de expansión urbana, acelerado en el decenio del cambio de siglo en nuestro país, trasciende de una mera preocupación por la conservación y rehabilitación de los edificios.

La Ley 8/2013 es, sin duda, uno de los instrumentos fundamentales con los que se trata de reconstruir en nuestro país un sector inmobiliario viable y sostenible en el tiempo, que aúne un nivel de actividad que coadyuve al crecimiento económico y el empleo, con una intervención sobre la ciudad y la edificación que la haga más sostenible en términos energéticos y más habitable en términos sociales. En la misma línea se orienta el nuevo Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, aprobado mediante Real Decreto 233/2003, de 5 de abril, que abandona las tradicionales ayudas a los adquirentes de vivienda y se orienta prioritariamente, bien es cierto que con notables déficits de financiación, a impulsar la generación de parques públicos de vivienda en alquiler, el alquiler mismo y la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Si la Ley 8/2013, a diferencia de sus predecesoras, ya no puede ser calificada de nueva ley de ensanche, el nuevo plan estatal de vivienda, por su parte, rompe radicalmente con la tradición de los planes de vivienda del último medio siglo, al menos.

La complejidad del fenómeno urbano, los diversos intereses que confluyen en la ciudad, la interacción que se produce entre ellos, explica que haya de ser abordado desde diferentes ámbitos científicos. Cuanto más cuando la atención se centra en la ciudad y la edificación existentes y no en la expansión. A esa necesaria visión interdisciplinar trata de responder el presente volumen,

en el que, siempre con la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas como objeto de estudio, participan académicos y profesionales del ámbito del derecho administrativo, civil y tributario, arquitectos urbanistas y expertos en construcción y materiales, ingenieros, geógrafos o sociólogos. La riqueza de los problemas exige, para abordarlos, la máxima sensibilidad a lo que todos ellos pueden aportar. La interdisciplinariedad, desde esta perspectiva, es un activo que, en la práctica, se traduce en el carácter integrado con que han de afrontarse los procesos de regeneración y renovación urbanas, coonestando acciones de seguimiento social, financiación, asesoramiento jurídico e implementación técnica. Todo ello ha de contribuir al éxito o el fracaso de la nueva forma que las nuevas normas citadas proponen para abordar el fenómeno urbano.

Integran el presente volumen nueve trabajos. En cinco de ellos se analizan las implicaciones de la rehabilitación, regeneración y renovación urbana desde las perspectivas del derecho civil (LALANA) y tributario (BUENO), por un lado, y administrativo, por otro, prestando especial atención a los nuevos instrumentos de planificación y gestión (TEJEDOR), la renovación del régimen jurídico del deber de conservación (GARCÍA ÁLVAREZ) y al régimen de ayudas públicas (IGLESIAS) en esta materia. Se analizan igualmente los factores demográficos y sociales que inciden sobre la identificación de los ámbitos idóneos para intervenir o los efectos de esa intervención (LEAL y SORANDO), así como el encaje de esta acción en la problemática territorial y urbanística actual resultante de la expansión incontrolada de los últimos años (FARIÑA), algunas de las experiencias de gestión punteras de rehabilitación integral realizadas en Zaragoza (RUBIO) y los beneficios medioambientales y económicos derivados de tales intervenciones para tratar de reducir los periodos de retorno e identificar los problemas y malas prácticas que pueden incidir al alza sobre los mismos (LÓPEZ, PALOMERO, ORTEGA y DEL AMO).

Es tiempo de crisis, sin duda, pero es también tiempo de oportunidades. En un escenario expansivo como el que vivimos entre los años 1997 y 2007 el debate que ha llevado a la aprobación de la Ley 8/2013 y el nuevo plan estatal de vivienda, entre otras normas, hubiera sido imposible de abordar y, a la postre, tales normas no se hubieran aprobado. Hoy son normas en vigor que nos proponen nuevas técnicas, nuevos objetivos, nuevos derechos y obligaciones. Europa empuja por ese camino con las exigencias de eficiencia energética de la edificación. La subsistencia del sector de la construcción, y de las profesiones que giran en torno al mismo, también. Fue con ese propósito con el que la Cátedra Zaragoza Vivienda de la Universidad de Zaragoza, con la siempre amable colaboración del Instituto Aragonés de Administración Pública, promovió la elaboración del presente volumen colectivo que, centrado en un principio de forma genérica en el análisis de la rehabilitación y la rege-

PRESENTACIÓN

neración urbana, felizmente ha podido incorporar el de la nueva normativa que trata de impulsarlas.

No estamos ante un estudio sistemático ni exhaustivo de toda la rica problemática que suscitan las nuevas normas citadas en esta presentación, y de otras que las han precedido o seguido. Sí ante una aproximación rigurosa e interdisciplinar a las mismas, que aspira a contribuir a generar debate académico y profesional, a identificar problemas y, en lo posible, a apuntar soluciones. Al lector compete, como siempre, juzgar el resultado. A quien suscribe estas líneas, en todo caso, corresponde agradecer su acogida a la Revista aragonesa de Administración Pública, que incluyó este volumen entre sus excelentes monografías, y a la Cátedra Zaragoza Vivienda de la Universidad de Zaragoza y la sociedad municipal Zaragoza Vivienda, que contribuyeron decisivamente a su financiación haciendo posible la edición.

Zaragoza, septiembre de 2013.