

## INFORME SOBRE LA CATALOGACIÓN COMO BIC O BRL DE LA ARQUITECTURA MODERNA Y ESPECIALMENTE DE LOS EDIFICIOS DE VIVIENDAS <sup>1</sup>

### 1.- Planteamiento

Una buena parte de la arquitectura moderna está siendo reconocida como bien cultural representativo de nuestra sociedad del siglo XX y se ha incluido paulatinamente en los Catálogos municipales de inmuebles con protección urbanística.

Sin embargo, su incorporación a los registros de máxima valoración establecidos en nuestro país, como Bienes de Interés Cultural o BIC, y en algunas Comunidades como la valenciana, como Bienes de Relevancia Local o BRL, tiene unos problemas específicos no resueltos en la legislación vigente, especialmente cuando afecta a viviendas, sobre todo colectivas y de residencia habitual. De los 1.007 inmuebles declarados BIC en nuestra Comunidad, no hay ninguno perteneciente a la arquitectura moderna y en ello creemos que subyace tanto su aún minoritario reconocimiento por la sociedad, como el temor a los problemas con sus usuarios que dicha protección acarrea. Recordemos que buena parte de la arquitectura moderna la componen estos edificios residenciales, al ser la vivienda uno de los temas prioritarios del Movimiento Moderno y el que más claramente diferencia, por su generalización y aportaciones disciplinares, ésta de anteriores etapas.

Establecer lo que se debe considerar patrimonio, incluso acordar la misma definición de patrimonio, si siempre fue difícil, es más difícil con la modernidad. Patrimonio y moderno son términos aparentemente contradictorios. Hablar de patrimonio cultural moderno implica, o cambiar la noción del mismo y asignarle un valor cultural no necesariamente vinculado al pasado, o conceder al patrimonio la condición de presente, como algo que se

---

<sup>1</sup> Este Informe consta de un texto de 29 páginas e incluye la Bibliografía y Legislación de referencia utilizada y 3 Anexos, sobre la normativa vigente sobre Patrimonio Cultural y sobre Vivienda y unos Apuntes sobre la Nueva Figura de Bien Inmueble que se propone, que contienen documentación adicional o aclaratoria al Informe propiamente dicho

está generando y que, cuando tiene interés per se, merece ser mantenido y transmitido. Cualquiera de las dos acepciones nos interesa.

En el transcurso de nuestra actividad como entidad consultiva en materia de protección del patrimonio cultural, hemos apreciado importantes lagunas en el tema aludido, tanto conceptuales como instrumentales, que se han hecho más evidentes, insistimos, cuando hemos abordado edificios de viviendas. La consideración de la vivienda como un derecho básico -que refleja nuestra Constitución- y la puesta en marcha de importantes políticas de promoción, disfrute y protección de su condición de alojamiento permanente, junto con normas y estándares de obligado cumplimiento, añaden una cuestión añadida, que debemos incorporar a la reflexión habitual.

La adecuación al territorio donde se sitúa, la consideración de sus edificaciones e instalaciones con límites más cortos de vida útil, los usos estrictos como protagonistas de la forma (el uso sigue a la función) y unas tecnologías que en la arquitectura moderna, y sobre todo en la residencial, son cambiantes y cada vez más avanzadas, hacen difícil regular su preservación con los criterios usuales del protección del patrimonio.

Otras características, como su concentración en áreas homogéneas y nuevos barrios y lo variado de sus propuestas expresivas, desde el estilo internacional al brutalismo, del postmodernismo al minimalismo; su renuncia a ser consideradas como ornamento o "monumento" urbano; los problemas específicos del usuario no siempre único y no siempre propietario, y la propia temporalidad de situaciones generadas por una sociedad diversa y cambiante, que las lleva inexorablemente a la reforma y la reutilización, dibujan un panorama, que, por repetido, requiere, a nuestro entender, una reflexión general que lo clarifique. Quizá, en cuanto se refiere a su protección patrimonial, haya incluso necesidad de proponer nuevos instrumentos administrativos y jurídicos, pero sea cual sea la consideración final que se de al trabajo, debemos abordarlo sin demora.

La arquitectura moderna de carácter residencial, para alojamiento permanente de personas y familias, es, lógicamente, la que presenta mayores problemas. Disponer de vivienda es hoy un derecho amparado por la Constitución española de 1978 (art. 47), "todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada", que

se ha sido objeto de políticas públicas de promoción y de reivindicaciones colectivas dignidad para su usuario, no tiene que estar reñido con el posible valor patrimonial que la edificación pueda tener para la sociedad.

No debemos aceptar sin más que la cultura sea enemiga del bienestar social, ni el interés patrimonial de un edificio, contrario al interés personal de usuario.

## **2.- Objeto**

Por ello, la Academia de Bellas Artes de S. Carlos de Valencia, entidad consultiva de la Administración tanto Central como Autonómica, desea elaborar un informe que aborde con carácter general el problema apuntado. Informe que partiendo del reconocimiento de su situación actual, termine recomendando una serie de medidas de protección específicas que compatibilicen los objetivos de las partes y permitan el disfrute responsable de estos bienes. Propuestas que deberán basarse en la conciliación entre derechos y deberes, entre el interés público y el privado, entre el derecho a la vivienda de cualquier ciudadano y el derecho al patrimonio del conjunto de ellos. Todo ello, además, aplicable a una arquitectura con características propias de la modernidad, entre ellas su condición de ajuste a una demanda, a un programa y a un uso tan esencial como la del alojamiento.

A iniciativa de su Sección de Arquitectura, la Academia ha elaborado el presente texto tras sucesivas reuniones de trabajo de sus miembros, con participación de la Presidencia, para su aprobación por su Junta Ordinaria y, si esta así lo decide, su traslado a la Administración Autonómica.

El trabajo se aborda desde la perspectiva legal y administrativa actual de nuestra Comunidad y está dirigido a la Generalitat Valenciana, sin descartar que, por su relevancia y novedad pueda ser útil para otras Autonomías.

Coincide con otro trabajo que la Academia, mediante Convenio con el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, está llevando a cabo para seleccionar y proponer a la citada Generalitat la declaración de diversos edificios de arquitectura

moderna como BIC o BRL; iniciativa que evidentemente, es un buen banco de pruebas para verificar el diagnóstico y las conclusiones que se apuntan en el presente Informe. Esta acción paralela incluye, en su primer listado, una serie de edificios modernos valencianos, entre ellos el Grupo de Viviendas Sta. M<sup>a</sup> Micaela (Valencia, Artal, 1961), el Centro Superior de Estudios Superiores (Alicante, García Solera, 1973), la Universidad Laboral (Cheste, Moreno Barberá, 1969) y el Edificio de Almacén y Viviendas Cuadrado (Valencia, Rieta, 1933), el primero destinado exclusivamente a viviendas, que está en buen estado de conservación y que ya dispone de un nivel menor de protección, que lo hacen especialmente interesante para nuestros objetivos.

### **3.- El patrimonio, la arquitectura moderna y su protección**

#### **A) El concepto de patrimonio y la arquitectura**

La noción de patrimonio es importante para la cultura y el desarrollo de un país en cuanto constituye el “capital cultural” de las sociedades contemporáneas, según reconoce la UNESCO. Atribuye al mismo la revalorización de las culturas y de las identidades de la humanidad y ser un vehículo importante para la transmisión de experiencias, aptitudes y conocimientos entre las generaciones. Además de ser fuente de inspiración para la creatividad y la innovación y para los productos culturales contemporáneos o futuros.

El concepto de patrimonio ha sido asociado tradicionalmente a lo antiguo a lo ajado o “*faisandé*”, muy ligado al romanticismo. Baste recordar que nuestra pionera Ley española de protección patrimonial del 33 en su artículo 1 precisaba que el inmueble así considerado tuviera más de 100 años de antigüedad. Esta vinculación consideraría la modernidad como un trecho ahistórico y, en sentido contrario, truncaría la razonable aspiración de durabilidad de lo moderno. Chocaría frontalmente, desde luego, con una nueva interpretación de patrimonio —que ya expusimos al principio—, que acepta su valor cultural intrínseco y lo considera, además, como algo vivo, actual, que, por su interés, merece ser mantenido y transmitido. Como apuntamos, necesitamos subrayar, de entrada, que patrimonio y arquitectura moderna no son términos contrapuestos. En un excelente trabajo, González-Varas (2018) hace un repaso a dichos conceptos y su evolución, a sus problemas y a los principios que rigen su conservación.



Desde luego, la arquitectura moderna y más la arquitectura residencial debe abandonar toda consideración del inmueble como “monumento”, como hito, como algo físicamente sobresaliente (colosal, dice la Ley de Patrimonio Histórico Español, LPHE-85 al referirse a esculturas), que es la figura administrativa disponible para la protección individual como BIC. Tampoco la singularidad, la autenticidad, etc., tienen que ver con la nueva condición cultural que le otorgamos, su valor funcional de cuna, su valor de experimentación ante nuevas demandas, la supeditación a unas nuevas formas de vida y de organización familiar, la industrialización y seriación, la obsolescencia y adaptación, la vinculación a un determinado plan de promoción con sus reglas, la condición de vivienda social y las obras de mantenimiento obligadas; en fin, su consideración como célula urbana más que como tipo excepcional, condiciones todas ellas que le son propias a la arquitectura moderna.

Porque ni es conveniente su museificación, considerando sus aspectos formales como valores de estilo —como son para muchos el gótico o el barroco—, ni el abandono a su propia rareza o a su reforma inmisericorde, que no permiten el debido respeto a sus valores patrimoniales. Un exceso de protección implica, apuntamos, que cualquier tiempo pasado fue mejor para ella en vez de aceptar que, simplemente, fue anterior. Si el deterioro y la obsolescencia subsiguientes son el preámbulo de una muerte anunciada - su ruina-, también lo es la alteración, intencionada o inconsciente, de sus valores esenciales, de lo que se infiere que reconocer su singularidad y propiciar su estima son una nueva forma de reconocer nuestra historia y nuestra cultura.

La Carta Europea del Patrimonio Arquitectónico y la Declaración de Amsterdam (1975), consideran patrimonio cultural construido “...el conjunto de bienes edificados, de cualquier naturaleza, a los que cada sociedad atribuye o reconoce un valor cultural”, y le otorga un concepto integrador de realidades diversas y dinámicas, a la vez que reconoce su estado de permanente reconstrucción, de modificación y, sobre todo, de incorporación de nuevos contenidos.

El patrimonio histórico inmueble español ha estado amparado legalmente desde 1915 y, más en concreto, desde 1933 con la Ley del Patrimonio Histórico Nacional. Hoy, la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, LPHE, nacida tras la Constitución y ya realizadas las transferencias de las competencias culturales a las Comunidades Autónomas, lo regula como norma básica: los bienes que lo integran, son de interés general, vinculan a los

poderes públicos y entre ellos distingue los que generan mayor tutela y protección, los inmuebles calificados como *Bienes de Interés Cultural, BIC*, de los que están simplemente “*catalogados*” o inventariados. Más local queda aún la catalogación municipal urbanística. De entre los BIC, son **Monumentos**, “*aquellos bienes inmuebles que constituyen realizaciones arquitectónicas o de ingeniería, u obras de escultura colosal siempre que tengan interés histórico, artístico, científico o social*” (art. 15), a cuya continua referencia nos hemos acostumbrado, asociando el término a cualquier edificación o realización que lo merezca.

La Ley 4/1998 de 11 de junio del Patrimonio Cultural Valenciano, LPCV, –después modificada, la última vez en 2017 y hoy en estudio su nueva reforma–, crea en su artículo 46 una nueva figura de bien inmueble, el *Bien de Relevancia Local, BRL*, de protección intermedia entre el BIC y la simple catalogación en el planeamiento urbanístico municipal; figura que también está tutelada por la Administración Autonómica, pero cuya gestión se deja al Ayuntamiento respectivo.

Otras legislaciones autonómicas también recogen esta figura de BRL e incluso alguna otra denominación como la de Bienes de Interés Patrimonial, una nueva distinción entre los bienes calificados de los simplemente inventariados, o alguna apreciación técnica sin mayor trascendencia general.

La LPCV 98 mantiene la citada definición de Monumento y redefine las clases de BIC, creando una nueva, la de *Parque Cultural*. Esta capacidad de creación de nuevas figuras de protección, que nos interesa por el tema que tratamos, la ratifica en la modificación de 2017, cuando introduce otras categorías de inmuebles protegidos (además de los BRL) como los *Núcleos Históricos Tradicionales*, los *Pozos a cavas de nieve o Neveras*, y el *Patrimonio Histórico y Arqueológico de la Guerra Civil en la CV*, abriendo, en resumen, la protección a figuras específicas que no tenían encaje en las anteriores.

También queremos citar que la decisión de la ley estatal de excluir de la catalogación como BIC (art. 9.4) “*la obra de un autor vivo, salvo si existe autorización expresa de su propietario o media su adquisición por la Administración*”, importante para la arquitectura moderna, la matiza la ley valenciana cuando declara innecesaria la autorización del autor “*siempre que hayan transcurrido cinco años desde su creación, con respeto a la legislación vigente en materia de propiedad intelectual*”, introduciendo un concepto de temporalidad, que puede ser utilizado en el caso de arquitectura moderna y de edificios de vivienda, tan recientes. Ver ANEXO nº 1.

Son cuestiones que se resaltan en cuanto interesan a los argumentos del presente Informe.

## **B) El Plan Nacional**

Tras la LPHE, el Estado, a través del Ministerio de Cultura, abordó la confección de determinados Planes Nacionales de Patrimonio Cultural de carácter sectorial. Entre ellos y con la participación de las Comunidades Autónomas, ha elaborado el Plan Nacional de Conservación del Patrimonio Cultural del Siglo XX, aprobado en 2015, en el que señala la importancia de este legado cultural reciente: *“Desde la sostenibilidad, se reivindica la atención a su patrimonio cultural con un sentido ético; constituyendo el efecto implacable de la obsolescencia, contemplada en tiempo real y sin la suficiente distancia histórica, el principal desafío para su interpretación patrimonial. Para contrarrestar este efecto y proteger dicho patrimonio, se reconoce la importancia de hacer partícipe a la sociedad de sus valores culturales promoviendo su conservación, facilitando su adaptación a las nuevas demandas de la ciudadanía, fomentando su uso y disfrute responsable”* (Introducción del citado Plan).

Y apunta unas condiciones a tener en cuenta en los inventarios a realizar: *“Los inventarios deben permanecer abiertos y susceptibles de revisión”*. Este criterio de temporalidad y actualizaciones lo recoge igualmente el Consejo de Europa (1975), que recomienda como criterios para la selección que los inventarios, *“ser abiertos en vez de selectivos, y susceptibles de una actualización permanente, de su revisión y ampliación a la luz de nueva información”*.

El Plan Nacional citado se ha orientado hacia tres ámbitos: la arquitectura, el urbanismo y la ingeniería civil, las artes plásticas y, por último, los registros fotográficos, audiovisuales y sonoros. En el primero de ellos, se elaboró en 2006 el de la Arquitectura Moderna.

## **C) La arquitectura moderna y su catalogación**

La arquitectura moderna, volvemos a lo dicho al inicio: *“reivindica su valor de novedad negándose a convertirse en el futuro en recuerdo de un tiempo anterior..... Defender el carácter patrimonial de la arquitectura moderna implica modificar los supuestos de valoración, reclamando, por un lado, su actualidad porque sigue siendo nuestra*

*arquitectura; y, por el otro, apostando por su conservación como manifestación de su sostenibilidad.” (Calduch, 2012).*

El Plan Nacional incluye, como dijimos, el registro de la Arquitectura del Movimiento Moderno, tomando la propuesta de la Fundación DOCOMOMO, para la Documentación y Conservación del Movimiento Moderno. Esta Fundación nacida en 1990 ya había elaborado un primer registro general (1996) y posteriores temáticos.

En el Catálogo actual (citado en la Bibliografía), que corresponde a la revisión realizada en 2019, contiene 256 edificios, 14 en nuestra Comunidad, de los que 5 son edificios de viviendas, ninguna unifamiliar: La Adriática, Edificio Alonso, Edificio de Viviendas en Sta. M<sup>a</sup> Micaela, Urbanización Maralic y el Grupo de Viviendas Antonio Rueda. De su propuesta, como es fácil deducir, nos hemos servido para la iniciativa de protecciones que -como comentamos- estamos actualmente preparando con el Colegio de Arquitectos.

En la Comunidad Valenciana también, el citado Colegio de Arquitectos y la Conselleria de Obras Públicas han venido elaborando desde 1997 diversos trabajos de investigación sobre las obras de mayor interés de arquitectura moderna (*Ver Bibliografía*). En fechas relativamente tempranas se publicó el *“Registro de arquitectura del siglo XX. Comunidad Valenciana”* (2002) dirigido por V. Colomer, con 480 fichas de obras de interés contrastado, pero, a pesar de ello, como se señala uno de los ensayos que acompañan a la revisión del Registro DOCOMOMO, nuestra autonomía se distingue *“por el escaso desarrollo de las medidas adecuadas para defender la arquitectura moderna como testimonio histórico”* (C. Jordá, 2019).

#### **D). La regulación de las intervenciones**

Las intervenciones en edificios protegidos tienen un conocido régimen de autorizaciones previas a la licencia municipal y unas condiciones genéricas o criterios generales de intervención regulados por ley, a las que, en cada caso, hay que añadir la normativa contenida en su propia declaración como BIC o BRL y en los instrumentos de ordenación que puedan completarla.

Estos criterios generales, y en los bienes inmuebles, categoría de Monumentos –en los que centramos nuestra reflexión-, establecen que la intervención *“respetará las*



*características y valores esenciales del inmueble. Se conservarán sus características volumétricas, espaciales, morfológicas y artísticas, así como las aportaciones de distintas épocas que hayan enriquecido sus valores originales”* (art. 38 LPCV texto modificado de 2007). No se entra en problemas de deterioro y acomodación a cambios de programa o de calidad material, ni en problemas de titularidad compartida, multipropiedad, arriendo y subarriendo, comunidades de vecinos, o conjuntos residenciales, ni, por tanto, ofrece normas para regular los acuerdos de intervención a realizar, las necesidades de unanimidad y la afectación a terceros no conformes. Todas cuestiones no resueltas.

Según la Ley, la definición de entorno y las normas de protección del bien inmueble contenidas en la declaración de interés cultural, deben complementarse cuando sean BIC con un Plan Especial de Protección a redactar por el Ayuntamiento, cuyas determinaciones sustituirán -una vez aprobado- a aquéllas, que tendrán carácter provisional (art. 34 y 28.2d). Los BRL están solo sometidos a sus normas de la declaración y a las de protección de carácter general de la Conselleria.

Por su parte el Plan Nacional de Conservación del Patrimonio Cultural del siglo XX de 2015, recomienda que los bienes culturales inventariados deben estar sometidos, a una serie de principios claros, algunos generales, como el *“rigor, la mínima intervención, la reversibilidad, la discernibilidad”*, y otros específicos, como *“el empleo de técnicas y métodos que no pongan en riesgo la preservación de los materiales originales”*, que no añaden más a lo ya señalado y no tienen capacidad de obligar.

#### **4. La vivienda y su singularidad**

Cuando hablamos aquí de vivienda, nos referimos a la edificación con uso residencial permanente o habitual, sin incluir otros temporales (hoteles, apartamentos, viviendas turísticas, segundas residencias, viviendas vacías sin ocupar o abandonadas) y, especialmente, a edificios de vivienda colectiva, únicos o formando complejos residenciales, con posibles usos compatibles en sus bajos y sótanos, que son mayoritarios en la ciudad actual y objetivo de dedicación preferente de la arquitectura moderna.

La Constitución española de 1978 establece en su art. 47 que *“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”* y que *“Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho”*.

Aun aceptando que es un derecho instrumental, como define González Ordovás, ésta afirmación no es una cuestión baladí y es, en su novedad, una conquista social que debemos valorar y que debe tener consecuencias en la aplicación de la protección patrimonial relacionada con viviendas. Más allá de reconocer que el *“derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”* no es el derecho a la propiedad de la misma ni la condición de vivienda asequible, que escapan a nuestro cometido.

No debe, sin embargo, obviarse que la disponibilidad y situación del parque de vivienda (Informes del Síndic de Greuges, 2018, para la CV y de Trilla y Bosch, 2018, para España) tanto protegida -hace años mayoritaria-, como social o simplemente pública, es ya de por sí difícil y muchas veces dramática por la escasez de medios de sus moradores; lo que nos debe hacer más sensibles a equilibrar la carga económica o administrativa que pudiera acarrear una declaración de protección cultural como la que se aborda.

Las condiciones de dignidad y adecuación material de las viviendas en España están profusamente reguladas por los poderes públicos, que tienen la obligación de tutelarlas. La Ley 38/99 de Ordenación de la Edificación, LOE, definió unos requisitos básicos de calidad de los edificios, desarrollados por el Código Técnico de la Edificación CTE, (RD 314/2006), de obligado cumplimiento en todo el territorio nacional. Su única referencia temporal habla de periodos de 1, 3 y 10 años para definir responsabilidades de los agentes que han intervenido en su construcción, periodo en el que cabe atribuir, en sentido contrario, una cierta transitoriedad o periodo de prueba en la condición física y material del edificio. Los 10 años, por cierto, son también un plazo razonable -diríamos casi un requisito cultural- para estabilizar en la memoria colectiva la forma arquitectónica.

Los requisitos obligatorios que considera el Código citado, se refieren a la *seguridad estructural, protección contra incendios, utilización y accesibilidad, protección frente al ruido y salubridad* y, evidentemente, ni existían cuando se produce la arquitectura moderna, ni son inamovibles y de hecho se han modificado, la última vez, el pasado año. Su control, además, se realiza mediante la llamada *Inspección Técnica de Edificios*, ITE (RDL 8/2011) obligatoria a los 50 años de antigüedad y después, de forma periódica, cada 5 más. Con sus resultados -diagnóstico y medidas a tomar, evaluadas- se emite una

Certificación, cuyo efectivo cumplimiento se deja en manos de Comunidades y Ayuntamientos.

Aproximadamente el 21 % del parque edificado residencial español (5.226.133 viviendas) cuenta con más de 50 años; pero, recordemos que el registro DOCOMOMO se cierra en 1965, con lo que cualquiera de sus edificios tendrían dicha antigüedad y deberían tener realizado este control. En cuanto a su calidad, señalemos que las viviendas protegidas o sociales, que representan un 32% del total en 2018 según los informes citados, presenta problemas de mantenimiento, dotación y consolidación de todos conocidos.

Si hablamos de edificios residenciales, hay que referirse a otro instrumento de control exigible en la CV. En efecto, la Ley urbanística (LOTUP, 2014), establece la necesidad de disponer de forma periódica de la *Evaluación de Edificios de usos Residenciales de Vivienda* de la Comunidad Valenciana, IEEV.CV (D 53/2018). Este control añade a las condiciones básicas anteriores, las referidas a sus elementos comunes en materia de *accesibilidad, eficiencia energética y conservación* de las viviendas. Es obligatorio, como el ITE, para edificios de más de 50 años, y su actualización, en este caso, debe hacerse después de cada 10. Los Certificados del IEEV se deben inscribir, además, en un Registro específico de la Generalitat.

Uno y otro son instrumentos que no deben ignorarse en el momento de abordar la protección patrimonial de los mismos. Aún quedaría pendiente una situación más tangencial, como la de estar incluidos los edificios en un Área de Renovación Urbana (Ley 8/2013 y RDL 2/2018) o en un Plan de Renovación Urbana, PRU, situaciones nacidas del ejercicio de tutela constitucional de la vivienda y de la nueva apuesta social por la sostenibilidad y por la valoración prioritaria de actuación sobre la ciudad y la edificación existente. No la vamos a abordar aquí, pero debe quedar manifiesta la nueva apuesta por la reforma, regeneración y rehabilitación de los inmuebles (Agenda Urbana 2030) ya contruidos, frente a una práctica de derribo y nueva edificación de hace unos años. Ver ANEXO nº 2.

Los resultados de esta nueva política son pocos hasta el momento: en Valencia tenemos el caso de la rehabilitación de la Finca Roja (Viedma, 1929), edificación residencial moderna de interés, que agrupa en 1 hectárea, 378 viviendas y que ha contado con una ayuda directa del Gobierno del 80% de los más de 4.000.000 € presupuestados y la

colaboración de sus propietarios. Se realizó entre 2009-2010. También en Sta. M<sup>a</sup> Micaela, mucho más reciente, ha habido en 2017, ya BRL, una actuación de reforma que afectó a sus componentes estructurales.

Podemos resumir resaltando que las obligaciones de todos los edificios modernos y en especial de viviendas, de adaptación a nuevos programas y de cumplir unas condiciones de calidad y conservación, con controles, reformas y mejoras de carácter obligatorio, afectarán, por tanto, a los que fueren declarados BIC o BRL y creemos que deben ser compatibles con las restricciones que imponga esta posible protección. Y las afectarán aún más por su trascendencia urbana, conociendo que la vivienda colectiva es la más representativa de la sociedad moderna y que la célula de vivienda es fundamental para entender la ciudad de hoy, más allá de que los nuevos barrios y tipologías transfieran a calles, parques y plazas, su carácter icónico-representativo, en una retroalimentación hasta ahora desconocida.

#### **5.- Las restricciones a la libre disposición de bienes de interés**

La Ley LPHE-85 (art. 19.1) dice que *“no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias sin autorización expresa de los Organismos competentes”*. Y esta autorización está reglada con los criterios generales y, en su caso, con la normativa propia de cada edificio.

Las dificultades apuntadas anteriormente sobre la arquitectura moderna en general, son, pues, mayores en los edificios de viviendas de alta protección patrimonial, en cuanto pudieran suponer una colisión entre las restricciones a imponer y las debidas intervenciones de adecuación obligatorias, además de las que pudieran nacer de unos programa y unas unidades familiares cambiantes o de los deseos de sus usuarios de mejorar sus prestaciones de habitabilidad, tal como expusimos al comienzo de este Informe.

Esta dificultad añadida no se daría en edificios de residencia no permanente u otros edificios de arquitectura moderna no amparados por el mandato constitucional sobre la vivienda, cuyas limitaciones nacen más de las características propias de la nueva



arquitectura que ya hemos apuntado y que pueden solucionarse con mayor facilidad desde la legislación actual, permitiendo realizar actuaciones relacionadas con su uso intensivo y las necesarias reposiciones.

Convendría citar aquí, la posibilidad de definir en las declaraciones de BIC o BRL, elementos que se consideren sujetos de simple protección integral o parcial, de forma similar a lo previsto en los Conjuntos Históricos (art. 21), en los que se ha distinguido en el momento de su catalogación, *“los elementos unitarios que conforman el Conjunto, tanto inmuebles edificados como espacios libres exteriores o interiores, u otras estructuras significativas, así como de los componentes naturales que lo acompañan, definiendo los tipos de intervención posible. A los elementos singulares se les dispensará una protección integral. Para el resto de los elementos se fijará, en cada caso, un nivel adecuado de protección”*. Intervenciones que afectarían también a su entorno y pudieran ser concretadas en un Plan Especial posterior.

## **6.- Las medidas de fomento a la protección**

La Ley española de 1985 estipula, finalmente, un conjunto de medidas tributarias y fiscales y abre determinados nuevos cauces de apoyo e intervención que se quieren similares a los países de nuestro entorno, y que deben de permitir –según dice- gestionar con eficacia el Patrimonio Histórico Español: *“Una política que complemente la acción vigilante con el estímulo educativo, técnico y financiero, en el convencimiento de que el Patrimonio Histórico se acrecienta y se defiende mejor cuanto más lo estiman las personas que conviven con él, pero también cuantas más ayudas se establezcan para atenderlo, con las lógicas contraprestaciones hacia la sociedad cuando son los poderes públicos quienes facilitan aquéllas”*.

La protección de bienes de interés cultural busca equilibrar los beneficios públicos de su declaración (interés general) con las restricciones que impone, a las que se añaden, mientras no estén claramente permitidas, la compatibilidad con las actuaciones obligadas de conservación, mantenimiento y rehabilitación. Ver ANEXO nº 2.

La Ley española citada 16/85, LPHE, dedica su Título VIII a estas medidas de fomento, en forma de ayuda directa, derecho preferente a ayudas oficiales y exenciones fiscales. La Ley 4/98 valenciana 1998 también contiene en su articulado medidas de fomento, desde

las Administraciones públicas de la CV: *“deberán cooperar cuando sean desarrolladas por particulares, mediante la concesión de ayudas materiales y el reconocimiento público”*. La Generalitat promoverá, se dice, campañas públicas de divulgación, incluirá en los planes de estudio de la educación obligatoria su conocimiento, formará a sus funcionarios en la materia, distinguirá a personas, empresas y entidades que se distingan en actividades de conservación, protección y enriquecimiento del patrimonio cultural valenciano y abordará ayudas directas.

Los Ayuntamientos, en el RDL 2/2004 de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, disponen también la posibilidad de establecer una bonificación en el gravamen municipal del IBI en los Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico.

Estas medidas, siempre cortas y siempre difíciles de reclamar, no han cambiado un sentir generalizado de que una declaración sólo comporta servidumbres, que sólo pueden ser paliadas por el aprecio al inmueble de su propietario y/o su usuario. Las actuaciones de mecenazgo se abren paso muy lentamente y permanecen ajenas a los inmuebles de vivienda. Las medidas de apoyo público directo, en un contexto crónico de déficits institucionales, son casi intrascendentes: la Generalitat sobre un presupuesto de 2020 de 23.021 millones €, puede destinar 7,15 millones a inversiones directas en Promoción Cultural, Patrimonio Artístico y Museos (6,8 para reformas de edificios Histórico-Artísticos), más otras líneas de ayuda que superan en conjunto los 15 millones. Con ellas apenas llegó a cubrirse el pasado año el 25% de las solicitudes presentadas. La Directora General de Educació, Cultura i Sport, manifestaba recientemente la necesidad de incrementar su dotación presupuestaria.

#### **7.- Opinión pública y apoyo social**

Este previsible conflicto de normas e intereses, es el que motiva –como anunciamos– nuestro trabajo. Sobre la arquitectura moderna, demasiado reciente, además, para ser apreciada mayoritariamente, cualquier limitación al derecho de uso y disfrute, tiene escasa aceptación social, salvo las excepciones conocidas, algunas citadas, como la Finca Roja valenciana o el Grupo Sta. María Micaela. Sobre la vivienda colectiva de cualquier época, no es fácil encontrar protocolos o experiencias de intervención. Pero es, sobre todo, en la arquitectura moderna, cuando las viviendas se convierten en el inmueble característico de su tiempo, de creatividad profesional y de esfuerzo colectivo, sobre la que hay que hacer, en conjunto, una apuesta decidida de reflexión, adecuación normativa

y divulgación social y llegar a una regulación del patrimonio cultural, adecuada y conciliadora de los intereses afectados.

Porque hace muy poco tiempo que la protección patrimonial ha superado el campo estricto de los monumentos excepcionales, símbolos de poder, historia o simplemente contenedores de formas de vida residencias señoriales y de clases acomodadas. La edificación residencial se ha transformado definitivamente en la conformadora de lo urbano, el músculo de nuestras ciudades, su célula básica; y dentro de ella, la perteneciente a la arquitectura moderna es la que nos ha aportado innovaciones tipológicas y materiales o hallazgos expresivos dignos de aprecio. Así lo ha reconocido la UNESCO al incluir en la Lista de Patrimonio Mundial (WHL) que contiene unos 350 monumentos, una serie de edificios fundamentales en la historia del Movimiento Moderno, cuyos criterios de valoración y conservación, por cierto, no son los tradicionales. Entre ellos se encuentra un buen número de edificios residenciales, casi todo villas unifamiliares (Tugendhat, Stoclet, Schröder, Bauhaus-Dessau, Villa Mairea, Casa de la Cascada, Villa Saboya) y apenas bloques de vivienda colectiva (Unidades de Habitación), apuesta mucho más compleja.

Si añadimos que estos inmuebles se diseñan con la característica común -propios de la misma- de estrictos programas y costes, más ajustados en los casos de viviendas de protección pública y que muchos están ya necesitados de reformas o de adaptaciones funcionales por cambio de necesidades (con diferentes y/o sucesivos usuarios), podemos entender la falta de aliento que su declaración encuentra y que creemos debemos afrontar. La problemática de la vivienda social, la escasez de recursos, los casos de subarriendo, desahucios y necesidades de realojo que han provocado la toma de conciencia y la implicación pública en su solución, asunto que ya dispone de abundantes trabajos, sigue añadiendo pluses de oportunidad a nuestro análisis.

El reconocimiento del valor histórico-artístico de un inmueble de arquitectura moderna es, como se ha repetido, bien reciente. Por ello el Plan Nacional de Conservación del Patrimonio Cultural del Siglo XX (2015), ya citado, proclama la necesidad de *“hacer partícipe a la sociedad de sus valores culturales promoviendo su conservación, facilitando su adaptación a las nuevas demandas de la ciudadanía, fomentando su uso y disfrute responsable”*.

Ha habido en nuestra Comunidad casos flagrantes de pérdidas de edificios completos y, aún más, de desfiguraciones, pérdidas parciales o abandonos de piezas emblemáticas de la historia del Movimiento Moderno. Y no sólo aquí, también en Madrid, Barcelona, Lisboa, Dessau, La Habana. El caso de la *Siedlung Törten* en Dessau de la Bauhaus, destrozadas sus viviendas por sus propios ocupantes, vallando las parcelas, cambiando huecos y ventanas y modificando sus acabados exteriores, apunta en la misma dirección.

Recientes iniciativas, como las producidas en Madrid, reconociendo su Consejería de Cultura de la Comunidad como BIC los edificios de la segunda mitad del XX del BBVA, el gimnasio Maravillas o la casa de Lucio Muñoz en Torrelodones, todos singulares, o la movilización para salvar las Torres Colón, hablan de un estado de inflexión sobre el amparo a la arquitectura moderna en su conjunto. Porque iniciativas de reconocimiento han habido en nuestra Comunidad, la mayoría promovidas desde los Colegios de Arquitectos y las Universidades. Sin embargo, el camino es aún balbuciente, y, como vemos, se suele centrar en edificios singulares y cuando afecta a edificación residencial, se ciñe a viviendas unifamiliares que cuentan con el respaldo de su propietario o son adquiridas y reutilizadas por la Administración.

Para un mínimo éxito de la incorporación de la mejor arquitectura moderna a la categoría máxima de protección, BIC o BRL, no cabe confiar en reivindicaciones puntuales o decisiones bienintencionadas más o menos improvisadas para contener actividades públicas (casas de cultura, oficinas municipales, museos, patronatos). Hay que implicar a la Administración cultural con acciones de colaboración y reglas claras de afectación, ajustando la normativa y permisos de intervención a sus problemas para generar confianza y garantías a los ciudadanos; y, sobre todo, una puesta en valor de la arquitectura moderna, con campañas, charlas y publicaciones, educación en escuelas etc. que reivindiquen el papel que esta arquitectura ha significado para nuestra cultura.

#### **8.- A modo de conclusiones. Unas propuestas**

**En resumen, creemos que se hace necesaria, la actuación, en el caso valenciano de la Generalitat, para conciliar los problemas que afectan a la arquitectura moderna y especialmente a la edificación de viviendas que tengan un interés cultural relevante para nuestra sociedad. Su mejor papel radica precisamente en su presencia física en buenas condiciones y su regulación debe conocer la necesidad de intervenir en ella de forma reglada, lo que, cuando se trata de viviendas, se transforma –lo citamos- en una**



necesidad periódica y obligatoria. **Esta actuación se debería articular, en nuestra opinión, mediante una actualización de la normativa de protecciones patrimoniales, una campaña de comunicación para mejorar el aprecio público –de divulgación y conocimiento de la arquitectura moderna- y una mayor disposición de fondos o ventajas económico-sociales a través de programas de apoyo directo a la misma.**

A ella queremos contribuir con este trabajo y la promoción conjunta, de forma testifical, de una primera serie de edificios de arquitectura moderna en nuestra Comunidad.

De la actuación triple que se reclama, la regulación de su protección es la más vinculada a nuestro papel académico y en este sentido creemos que debemos centrar nuestro esfuerzo en definir correctamente el inmueble a proteger y sus elementos singulares, señalar las intervenciones posibles y reflejar específicamente los derechos y obligaciones de propietarios, usuarios y Administración.

Y hacerlo en forma de recomendaciones. Sobre el alcance de las mismas hemos concluido, en primer lugar, que nuestra propuesta debe ser más general que administrativa, más abierta y conceptual que concreta o de aplicación directa; y no debe llegar a formalizar un texto en formato jurídico-administrativo que no nos corresponde. También hemos considerado conveniente diferenciar dos ámbitos, uno general sobre los **edificios de arquitectura moderna** y otro, muy concreto, sobre los **edificios de viviendas en general**, los cuales constituyen, a nuestro entender, dos nuevos retos en la política patrimonial. Y en esa dirección dirigimos nuestras propuestas.

Para acompañar el texto hemos incluido la BIBLIOGRAFÍA y unos ANEXOS sobre Patrimonio, Vivienda y nuestra propia propuesta, que recogen las referencias y la información utilizada o complementaria en cada uno de esos puntos. En todo caso y si así se le requiere, la Academia de Bellas Artes de S. Carlos brinda su colaboración a la Generalitat Valenciana, en la forma y en el momento que considere oportunos.

#### A. Sobre la arquitectura moderna

Los problemas y situaciones descritos referidos a la **arquitectura moderna** en general, creemos que pueden ser resueltos mediante una reformulación del articulado de la ley LPCV que **actualice la definición y reglamentación de la figura de “Monumento”** o, en algún caso, de “Conjunto histórico”, que recomendamos.

Reformulación que, recogiendo la nueva acepción de patrimonio, señale los valores de la arquitectura moderna, las características que definen el interés de un inmueble para ser BIC o BRL y la documentación inicial precisa para iniciar el expediente. Entre los valores específicos de la misma, destacaríamos su capacidad de uso (más que su tradicional autenticidad), su carácter innovador, su papel como reflejo de nuevas formas de vida u organización económica o familiar, la adecuación a su programa funcional, la conjunción de materiales, estructuras y formas, y su inserción en el lugar, todos ellos valores más culturales que patrimoniales. Y siempre, como en todas estas recomendaciones repetiremos, definiendo las que se consideran sus **piezas esenciales** (“características y valores esenciales” dice el art 38 de la LPCV, en la modificación de 2007) y **los elementos singulares** que lo conforman.

Porque en la regulación de sus condicionantes de uso y mantenimiento, **las intervenciones deberían conservar y proteger las citadas piezas esenciales y singulares**, buscando, en su caso, alternativas a la necesidad de actuar, sea cual sea la razón de ello, carencias sobrevenidas sin más o nuevos programas y demandas. En especial, **debieran ser aceptadas las intervenciones que, sin alterar dichas piezas ni sus valores esenciales, resuelvan sus problemas de accesibilidad, eficiencia energética, estabilidad, uso, programa, reposición o sustitución de materiales y de instalaciones envejecidas u obsoletas**. Y deben atender los tiempos de aseguramiento y responsabilidad legal sobre los agentes que han intervenido en ella y que hemos citado.

#### B. Sobre los edificios de viviendas

Consideramos que es especialmente importante abordar, aún con más determinación, los problemas y situaciones propios de los **edificios de viviendas**. Ya justificamos el motivo. Así pues, nos centraremos en estos edificios, normalmente los bloques de viviendas insertos en la trama urbana, células de una ciudad, cuyo entorno urbano (calles y plazas) modelan y al que transfieren su carácter patrimonial, trascendiendo de su propio tipo edificatorio y de la célula de habitación que contienen. Son los elementos que concentran mayores dificultades de protección cultural.

La vivienda unifamiliar aislada quedaría al margen, ya que podría conciliar ambos principios patrimoniales y culturales –de protección y servicio- sin más que permitir las obras de adecuación técnica definidas en el IEEV.CV o ITE, que consideramos imperativo

constitucional y que si afectan a las piezas relevantes o elementos singulares que definieron su valor cultural en su declaración, tienen más fácil alternativa y acuerdo entre las partes. Su cobijo con la figura de “Monumento”, singular, puede considerarse también aceptable. Tampoco afectaría a otros edificios residenciales no permanentes.

Hablamos, pues, de edificios de viviendas de cualquier época o expresión artística, no solo, pero sí en buena medida, de arquitectura moderna, que tengan suficiente interés para su declaración como BIC o BRL, cuyos problemas de compatibilización general son muy complejos y requieren una regulación propia nacida de su propia identidad; actuación, obviamente, de alcance importante.

Nos decantamos por recomendar la modificación de la Ley valenciana de Patrimonio Cultural 4/1998, LPCV, **creando una nueva categoría de Bien inmuebles de Interés Cultural o Bien de Relevancia Local, la de “Edificio de Viviendas”**, que disponga de una regulación propia y completa, atenta a sus singularidades. Su trámite de reforma podría conducirse de forma muy parecida a las modificaciones ya habidas en la Ley, recurriendo, entre otras posibilidades, a una nueva ampliación de la disposición adicional 5ª realizada en 2007 y 2017, que debiera abarcar, en este caso, tanto a los BIC como a los BRL. O seguirse, cualquier vía, que la Generalitat considere más apropiada.

Esta nueva categoría de bienes inmuebles clasificados, se referiría al *“Edificio de viviendas, como edificio unitario o formando complejos inmobiliarios, de uso residencial permanente y de interés histórico, artístico, científico o social, incluido a los inmuebles de la arquitectura moderna, siempre que hayan transcurrido diez años desde su creación y que tengan garantizado el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad exigibles”*.

La regulación específica debe salvaguardar las condiciones propias de su uso como vivienda permanente, la situación de la vivienda en el edificio o complejo inmobiliario y, de su inserción en el tejido urbano y barrio. Y, en su caso, las derivadas de la modernidad, del carácter efímero y renovable de sus programas, particiones internas, instalaciones y acabados, propias de la arquitectura moderna.

En los casos que se refieran, concretamente, a edificios de viviendas de arquitectura moderna, se permitiría, en su regulación, un más completo y específico tratamiento de

conciliación de sus valores patrimoniales y culturales, la plasmación de la prioridad del mandato constitucional y la regulación de los diversos problemas de localización, uso y estado de las viviendas, cuya casuística es muy alta y que constituyen la fuente de conflictos señalada en nuestro trabajo con su regulación actual.

Las viviendas, *ver ANEXO nº 2*, son, en fin, el conformador mayoritario de nuestras ciudades y, como explicamos, presentan y presentarán los mayores problemas de conciliación entre el interés público y privado, y justifican, por si mismas, no sólo una reflexión general como la que aborda este Informe, sino una iniciativa como la que aquí se recomienda.

Con carácter general, **el edificio de viviendas BIC o BRL mantendría su estatus especial solo en cuanto mantuviera su uso de vivienda; dispondría de una regulación que contemplara las intervenciones internas de habitabilidad y adecuación y las de sus espacios complementarios (comercios, oficinas, almacenes, aparcamientos, jardines) o entornos; y debería definir los acuerdos y responsabilidades de los diferentes actores afectados**, y la posición y compromisos que sobre la iniciativa de declaración tengan propietarios y usuarios.

Incluso recomendamos dar alguna garantía de tramitación que facilitar su mejor aceptación social de su valor patrimonial, como sería que **quedara expresamente comprometida la autorización de las obras necesarias para el cumplimiento de las condiciones técnicas y de habitabilidad obligatorias, en forma urgente y en los casos que no afecten a sus piezas esenciales y singulares, por parte del organismo tutelador. Compromiso a reflejar en el inicio del propio expediente de declaración de BIC o BRL.**

Una reforma legislativa como la propuesta, precisará mayor concreción, que nuestro informe -como anunciamos- no debe abordar y debe reservarse al gobierno autonómico. Nos limitamos a añadir como información complementaria a la propuesta, unas notas (*Ver ANEXO nº 3*) sobre las cuestiones importantes en las que se recogen muchas de las carencias expuestas a lo largo de nuestro texto: la documentación adicional que creemos debiera acompañar a cualquier expediente de incoación de BIC o BRL de un Edificio de viviendas; la normativa específica sobre las intervenciones en un Edificio de viviendas BIC o BRL; y unas indicaciones preliminares sobre posibles medidas de fomento del patrimonio.



Por último, no obstante la recomendación apuntada, la Academia ha considerado que debiéramos contemplar la posibilidad de una modificación reglamentaria de la LPCV, que representaría una iniciativa de más inmediata, aunque más limitada de objetivos.

Modificación que podría incluir una **ampliación de la actual definición de la figura de “Monumento”** para adaptarse mejor al tipo Edificio de Viviendas, desprovisto del carácter de hito e incorporado al entorno urbano, con el que, conjuntamente, creemos que adquiere su carácter representativo y su valor cultural.

En esta mejor definición, las viviendas, todas y cada una de ellas, deberían tener garantizada la primacía de su **valor de uso**, adaptándose sin problemas al mandato constitucional de disposición de **vivienda digna y adecuada**, relegando el valor patrimonial a un segundo plano. La **regulación de las intervenciones internas y externas debieran concretarse en nuevos puntos reglamentarios** para no generar dificultades adicionales a sus usuarios y para que clarifiquen la disposición de las viviendas a proteger, sean asequibles y puedan ser habitadas.

Esta solución puede ser de más rápida disposición y puede permitir verificar sus aciertos /defectos y su pacífica/litigiosa implantación antes de iniciar una reforma de alcance como la que se concluye con carácter preferente .

Informe que se deberá elevar a la Generalitat para su toma en consideración, a la vez que se le pondrá de manifiesto la disposición de la Academia a la colaboración que la misma pueda proponer sobre el tema objeto de estudio.

Valencia, Marzo-Diciembre de 2020

Informe aprobado por Junta General de ..... 2020

Proponente: Sección de Arquitectura de la Academia

Ponente: Alberto Peñín, arquitecto y académico numerario

### **Bibliografía citada**

- AA. VV., "Guía de arquitectura de Alicante" (1979-1980), "Guía de arquitectura de la provincia de Alicante" (1999), "Guía de arquitectura de Castellón" (1996), "Guía de arquitectura de Valencia" (2010), "Guía de arquitectura de la provincia de Valencia" (2002), Colegios Territoriales de Arquitectos de Alicante, Castellón y Valencia, COACV
- AA.VV., "Guía de arquitectura. España 1920-2000", Tanais ed. Ministerio de Fomento, Madrid, 1998
- CALDUCH, JOAN, "La vivienda moderna como patrimonio", conferencia 26 enero 2012, Master de Conservación del Patrimonio UPV, inédita
- CASAR FURIÓ, M<sup>a</sup> Emilia, "Régimen jurídico de los Bienes Inmuebles de Interés Cultural en la legislación Valenciana", Tirant lo Blanc, Valencia, 2010.
- COLOMER, VICENTE, dir. "Registro de la arquitectura valenciana del siglo XX. Comunidad Valenciana" (2 tomos y 2 CD), COACV-COPUT, IVE, UPV, Valencia, 2002
- CONSEJO DE EUROPA, UNIÓN EUROPEA, "Carta Europea del Patrimonio Arquitectónico" (1975) y "Declaración de Ámsterdam" que recoge los principios contenidos en la citada Carta, Ámsterdam, 1975.
- CONSEJO DE EUROPA, UNIÓN EUROPEA, "Convención para la salvaguarda del patrimonio arquitectónico de Europa", Granada 1985
- FUNDACIÓN DOCOMOMO, "Arquitectura del movimiento moderno en España. Revisión del Registro DOCOMOMO ibérico 1925-1965", Fundación ARQUIA, 2019.
- FUNDACIÓN DOCOMOMO "Registro de DOCOMOMO IBERICO. Arquitectura del movimiento moderno 1925-1965", ed. Fundación Do.co.mo.mo. y Fundación Mies van der Rohe, 1996
- GONZÁLEZ-VARAS, IGNACIO, "Patrimonio cultural. Conceptos, debates y problemas", Ed. Cátedra, 2015, 2ª ed. 2018
- GONZÁLEZ ORDOVÁS M<sup>a</sup> JOSÉ, "El derecho a la vivienda", Dykinson, 2013
- HERVÁS MAS, Jorge coord., "Nuevo Régimen Urbanístico de la Comunidad Valenciana" Tirant lo Blanc, Valencia, 2020
- JORDÁ CARMEN, "20x20. Veinte obras de arquitectura moderna" COACV-COPUT, 1997
- JORDA CARMEN, "La protección de la arquitectura moderna en España. Catálogo de urgencias", en Registro DOCOMOMO, 2019
- JORDÁ C., MARTÍNEZ A. y PRIOR J. "La arquitectura moderna y contemporánea de la Comunidad Valenciana 1925-2005", COACV, ed. digital en DVD, 2012
- MINISTERIO DE CULTURA, "Plan Nacional de Conservación del Patrimonio Cultural del Siglo xx" ICPE, 2015
- MINISTERIO DE CULTURA, Documento de Madrid de "Criterios de conservación del patrimonio arquitectónico del siglo xx", Anexo 10, (2011)
- SÍNDIC DE GREUGES de la CV, "Informe especial sobre la situación de la vivienda pública en la CV", elaborado por Paloma Taltavull y otros de Universidad de Alicante, web Síndic, Valencia 2018
- TRILLA Carme y BOSCH Jordi, "El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo", web Fundación Alternativas, Barcelona, Documento de Trabajo nº 197/2018
- UNESCO, NACIONES UNIDAS, "Recomendación relativa a la salvaguarda de los conjuntos históricos o tradicionales y su función en la vida contemporánea", Nairobi, 1976
- UNESCO, NACIONES UNIDAS, Memorando obre "Patrimonio mundial y arquitectura contemporánea, la gestión del paisaje histórico urbano", Viena, 2005

### **Legislación citada** (por orden cronológico)

- Ley del Patrimonio Histórico-Artístico Nacional de 13 de mayo de 1933
- Carta Europea del Patrimonio Arquitectónico de 16 de septiembre de 1975 y Declaración de Amsterdam de 21-25 de octubre del mismo año
- Constitución Española de 29 de diciembre de 1978
- Ley 16/1985 de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico Español, LPHE-85
- Ley valenciana 4/1998 de 11 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano, LPCV-98 y sus modificaciones por Leyes

7/2004, 5/2007 y 9/2017

Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, LOE, su RD 314/2006 para el Código Técnico y el RDL 8/2011 para la Inspección de Edificios  
Ley Reguladora de Haciendas Locales, texto refundido RDL 2/2004 de 5 de marzo  
Ley del Suelo 8/2007 de 28 de mayo y texto refundido RDL 1/1992 de 26 de junio  
Ley valenciana 5/2014 de 25 de junio de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, LOTUP y su D 53/2018 para la Evaluación de Edificios  
Ley 8/2013 de Reforma, Regeneración y Rehabilitación Urbana, y su texto refundido RDL 2/2018 de 20 de junio  
Ley valenciana 2/2017 de 3 de febrero, sobre Función Social de la Vivienda

# ANEXOS

## ANEXO nº 1.-SOBRE LA NORMATIVA DE PATRIMONIO

Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1985, de 25 de junio, LPHE, señala que los bienes que lo integran, son de interés general, vinculan a los poderes públicos y, en especial el Estado; poderes que tienen constitucionalmente (art. 2 de la misma) el deber y las atribuciones para garantizar la conservación, promover su enriquecimiento y fomentar y tutelar el acceso a ellos de todos los ciudadanos. Precisamente es su art. 3 se señala entre otras cuestiones, el carácter de instituciones consultivas de la Administración del Estado a los efectos previstos en dicha Ley, a las Reales Academias entre las que se encuentra la nuestra, de Bellas Artes de San Carlos.

Es en esta Ley donde se definen las clases de bienes susceptibles de protección cultural: bienes muebles e inmuebles, documentos y bienes inmateriales. Y entre los bienes inmuebles distingue los de categoría de mayor tutela y protección, los calificados como *Bienes de Interés Cultural, BIC*, de los simplemente “*catalogados*” o inventariados. Entre los BIC debemos resaltar los siguientes tipos o categorías de inmueble (art. 14.1):

- Monumento
- Jardín Histórico
- Conjunto Histórico
- Sitio Histórico
- Zona Arqueológica
- Lugares de interés etnológico

La Ley valenciana vigente, en su texto modificado 5/2007 y en su art.26.1 asimila el *Sitio Histórico* o el *Lugar de Interés Etnológico* a *Espacio Etnológico* y *Zona Paleontológica* y añade el *Parque Cultural*. A todos, los identifica como:

- Monumento
- Conjunto histórico
- Jardín Histórico
- Espacio Etnológico
- Sitio Histórico
- Zona Arqueológica
- Zona Paleontológica
- Parque Cultural

La Ley estatal 16/1985 define como Monumentos (art. 15) a “*aquellos bienes inmuebles que constituyen realizaciones arquitectónicas o de ingeniería, u obras de escultura colosal siempre que tengan interés histórico, artístico, científico o social*”. Aunque excluye de esta catalogación como



BIC (art. 9.4) *“la obra de un autor vivo, salvo si existe autorización expresa de su propietario o media su adquisición por la Administración”*. En la Ley Valenciana 5/2007 se define también Monumentos (art. 26.1.A) *“las realizaciones arquitectónicas o de ingeniería, y las obras de escultura colosal”* y no es precisa la autorización (art. 9.4) cuando hayan transcurrido cinco años desde su creación, salvo los posibles derechos de propiedad intelectual.

La Ley valenciana 4/1998 introdujo en los inmuebles a proteger, una nueva categoría los Bienes de Relevancia Local, BRL, intermedia entre los BIC y los Catálogos, como inmuebles de carácter relevante sin la singularidad de los BIC. Sus clases con las mismas que en éstos, aunque los Conjuntos Históricos son aquí Núcleos Históricos tradicionales. Entre los Espacios Etnológicos de Interés Local, incorpora los incluidos en la Disposición Adicional 5ª de la Ley 5/2007: *Pous o caves, determinadas chimeneas industriales, antiguos molinos de viento, barracas y paneles cerámicos*. La modificación de la LPCV por la Ley 9/2017 en su art.4 añade a estas clases de PRL *el patrimonio civil y militar de la guerra civil, sus espacios relevantes y edificios utilizados como sede del gobierno o por personas de la misma* en la Comunidad Valenciana.

Los BRL se encuentran también (Carmen Jordá, 2019) en la legislación de La Rioja y Murcia. Castilla-La Mancha, añade a los BIC los Bienes y Elementos de Interés Patrimonial, como Madrid, que contempla junto a los BIC los Bienes de Interés Patrimonial. El País Vasco mantiene el desglose básico con los nombres de Bienes Culturales Calificados y Bienes Culturales Inventariados, términos muy similares a Galicia (Catálogo e Inventario General del Patrimonio Cultural) y Andalucía establece, además de los BIC, los Bienes de Catalogación General, mientras que los BIC son para Cataluña Bienes Culturales de Interés Nacional.

Los grados admitidos de intervención en edificios protegidos, tras la renovación de la protección de bienes de la Carta de Venecia, (ICOMOS (1964), se han unificado en denominación y alcance en la legislación y la normativa de planes especiales y catálogos municipales. En esta CV, los recoge la LOTUP Ley 5/2014, acorde con la clasificación de BIC, BRL y Bienes Catalogados y con los grados de intervención propios de la formación de Catálogos (Anexo VI); y, como ejemplo del planeamiento urbanístico, podemos citar su definición en Valencia tanto en el Catálogo Estructural de la Revisión Simplificada del PG de Valencia (2010), como en el Plan Especial de Protección de la Ciutat Vella (2020). En los cuatro niveles que define la LOTUP, reproducimos las normas de la Revisión del PG citado:

- 1- *Nivel de protección integral*. Se admiten, exclusivamente, las obras de conservación, restauración y rehabilitación en la modalidad de reforma con redistribución del espacio interior, con los límites establecidos en la legislación urbanística.
- 2.- *Nivel de protección parcial*. Se admiten las obras de conservación, restauración, reforma y reconstrucción, siempre que (en las reformas) se mantengan los elementos de la estructura arquitectónica y los elementos propios. No se pueden demoler, en ningún caso, la fachada o fachada principales o características ni los espacios principales de acceso o distribución interior.

3.- *Nivel de protección ambiental.* Se admiten las obras de conservación, restauración, reforma y reconstrucción, congruentes (en las reformas) con la *preservación de su imagen o de las características que hacen que contribuya a definir un entorno valioso para el paisaje urbano.*

4.- *Nivel de protección tipológica.* Se admiten obras análogas a la protección anterior, aunque *preservando algún tipo de parcelación, técnicas constructivas, situación de los patios de luces, programa funcional arquetípico, etc.* No las describen estas Normas del 2010 pero sí las de Ciutat Vella de 2020.

## ANEXO nº 2 .- SOBRE LA VIVIENDA

La Constitución española de 1978 establece en su art. 47:

*"Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho....."*

1. Hay una disparidad en la consideración de la vivienda como derecho subjetivo fundamental. M<sup>a</sup> José González Ordovás, destaca que, aunque no lo fuera, sin él resultan imposibles otros como la dignidad, el libre desarrollo de la personalidad, el trabajo, etc. y lo considera un *"derecho instrumental en el sentido de que es un medio imprescindible para la consecución de otros derechos"*. Y, añade, que no cabe confundir *"derecho a la vivienda"* con *"derecho a la propiedad de una vivienda"*.

En el estricto campo material de la edificación, debemos considerar como derecho que las características materiales de la vivienda sean *"dignas y adecuadas"*, y contar con la colaboración de la Administración para hacer, mediante normas y condiciones, efectivas las mismas. Para ello se dispone de una serie de condiciones mínimas contenidas en normas y leyes.

La Ley 38/99 de Ordenación de la Edificación, LOE, definió para todos los edificios unos requisitos básicos de calidad, posteriormente desarrollados por el Código Técnico de la Edificación CTE (RD 314/2006). No distingue los usos en el edificio, ya que la definición de las exigencias propias de edificios de vivienda competen a cada Autonomía; aunque señala las responsabilidades (de mala ejecución y vicios ocultos) más estrictas en edificios residenciales, de los agentes que han intervenido en su construcción durante 1, 3 y 10 años (en seguridad estructural); periodo en el que, por tanto, cabe atribuir una condición de provisionalidad a la situación del edificio. Los requisitos obligatorios que considera el Código citado, se refieren a la *seguridad estructural, protección contra incendios, utilización y accesibilidad, protección frente al ruido y salubridad* y, evidentemente, ni existían cuando se produce la arquitectura moderna, ni son inamovibles y de hecho se han modificado, la última vez, el pasado año 2019. Su control, además, se realiza (RDL 8/2011, art. 21) mediante una Inspección Técnica de Edificios, ITE, de forma periódica, a partir de los 50 años de antigüedad y, después, cada 5 años. Con sus resultados -diagnóstico y medidas a tomar evaluadas- se emite una Certificación, cuyo efectivo cumplimiento se deja en manos de Comunidades y Ayuntamientos.

Más reciente es el control prescrito a los edificios residenciales de nuestra Comunidad por la Ley urbanística de 5/2014, LOTUP: el Informe de Evaluación de Edificios de uso Residenciales de Vivienda de la Comunidad Valenciana, *IEECV.CV* (desarrollado por Decreto 53/2018); que afecta a las edificaciones residenciales de vivienda, tanto unifamiliares como plurifamiliares, únicas o en complejos inmobiliarios. Este nuevo control añade a las condiciones básicas anteriores, las referidas a sus elementos comunes en materia de *accesibilidad, eficiencia energética y conservación* de las viviendas. Es obligatorio, como el *ITE*, para edificios de más de 50 años, y su actualización debe hacerse después de cada 10 por los propietarios de los mismos bajo multa por infracción urbanística. Todos los *IEECV* se deben inscribir en un Registro específico de la Generalitat.

2. Por otra parte estamos inmersos en una nueva política sobre la vivienda al amparo del aludido derecho constitucional y las organizaciones internacionales más relevantes (Agenda 2030 de la ONU y Agenda Urbana española 2030, liderada por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana). Esta nueva política tiene su reflejo en nuevas leyes urbanísticas (Ley del Suelo 8/2007, Ley 8/2013 de Reforma, Regeneración y Rehabilitación Urbanas, RDL 2/2018), centradas en la sostenibilidad y en la regeneración de la ciudad existente y sus edificios, tal como hace la citada Agenda Urbana entre cuyos 10 objetivos se citan los de evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente y garantizar el acceso a la vivienda. Estas leyes definen unas actuaciones selectivas en Áreas de Regeneración Urbana, aunque el grueso de su contenido se dirige a los Planes de Regeneración Urbana, PRU, que pueden promover la Administración, los propietarios y, en ciertas condiciones, otros agentes interesados. En el caso de la Administración, se la capacita para la toma de iniciativa o para la acción subsidiaria. Condiciones que, en último caso, permiten, vía convenio, diversas fórmulas de gestión que pueden incluir, desde la explotación conjunta de determinados inmuebles o partes de los mismos, la cesión, la permuta, el arrendamiento por plazo determinado o la constitución con ellos de sociedades mixtas.

También se dispone de una programación de Planes estatales de Vivienda para ayuda a la rehabilitación, complementados en la CV con una normativa propia (reglamento de Viviendas de Protección Pública, de Rehabilitación de Viviendas y Plan valenciano de la Vivienda) de 2009 y 2010; Planes que aún tienen escasa incidencia en el tema que nos ocupa. El sector de rehabilitación de viviendas en España en relación con el total de la construcción es, sabemos uno de los más bajos de la zona euro, trece puntos por debajo de la media europea, el 41,7 % del sector, lo que habla de una realidad incuestionable.

Algunos gobiernos regionales, han dado algún paso más en esta materia, y un ejemplo es la Ley valenciana 2/2017 de 3 de Febrero por la Función Social de la vivienda, que se centra en el derecho de acceso a la misma. Aquí se amplía la referencia constitucional a la vivienda digna y adecuada con la condición de que sea también asequible; condición que deberá garantizar la Administración, incluso en aquellas “unidades de convivencia” que, por sus ingresos u otras circunstancias, no pueden acceder a ella en condiciones de mercado. Esta “*vivienda asequible, digna y adecuada*” pues, se considera, en la CV, como un servicio de interés general.

3. La protección de bienes de interés cultural busca equilibrar los beneficios públicos de su declaración (interés general) con las obligaciones a imponer a la propiedad referidas al respeto al



bien y a actuaciones de conservación, mantenimiento y rehabilitación a realizar en el mismo. La Ley española 16/85, LPHE, a la que hemos hecho mención, dedica su Título VIII a las medidas de fomento y señala que los fondos destinados a estas actuaciones en edificios BIC o incluidos en el Inventario General catalogados, tienen, entre otras medidas más ajenas a nuestro trabajo:

- Las ayuda económica directa que disponga para tal fin la Administración
- El derecho preferente al crédito oficial, en la forma y requisitos que se establezcan
- La aportación de fondos provenientes del 1% de la aportación estatal a la obra pública para destinarse a conservación o mejora del Patrimonio Histórico Español
- Exenciones fiscales en la Contribución Territorial Urbana y el Impuesto Extraordinario sobre Patrimonio previstas en sus disposiciones reguladoras. En la Ley reguladora del IBI hay una exención rogada a los Bienes de Interés Cultural que lo soliciten
- Exención de otros impuestos municipales sobre la propiedad o transmisión del bien, según establezcan sus respectivas Ordenanzas
- Deducción del 20% de las inversiones en la Declaración del IRPF

La Ley valenciana 4/98, LPCV, también contiene en su articulado medidas de fomento, desde las Administraciones públicas de la CV: *"deberán cooperar cuando sean desarrolladas por particulares, mediante la concesión de ayudas materiales y el reconocimiento público"*. La Generalitat promoverá, señala, campañas públicas de divulgación, incluirá en los planes de estudio de la educación obligatoria su conocimiento, formará a sus funcionarios en la materia, distinguirá a personas, empresas y entidades que se distingan en actividades de conservación, protección y enriquecimiento del patrimonio cultural valenciano y abordará ayudas directas, como:

- Concesión de ayudas a la financiación de esos trabajos en bienes incluidos en el Inventario General, mediante la convocatoria anual de Concursos públicos
- Realizando directamente, cuando resulte imprescindible para la restauración y conservación de bienes, los trabajos citados, estableciendo con sus propietarios los acuerdos para su uso o explotación conjunta posterior
- Preferencia en los Planes de Protección pública de la vivienda de los trabajos en edificios catalogados no incluidos en el Inventario General de Patrimonio Cultural Valenciano

Los Ayuntamientos, en el RDL 2/2004, texto refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, disponen también la posibilidad de establecer una bonificación en el gravamen municipal del IBI en los bienes inmuebles del Patrimonio Histórico.

4. Habría que señalar las diferentes situaciones que se encuentra la vivienda, diferenciando su habitat. No tiene los mismos problemas y soluciones, dependen de su situación física, ni tienen que confundirse las intervenciones posibles sobre la arquitectura construida (sea histórica o moderna) la que aloja a vivienda, dando por sentado que nos referimos a vivienda permanente. Su casuística es muy grande y casi imposible de tipificar. Así, estas situaciones, pueden ser:

1. Que el edificio residencial necesite acondicionarse a los requisitos actuales de la vivienda digna
2. Que el edificio residencial se pretenda acondicionar para un uso diferentes, total o parcialmente
3. Que el edificio no tenga dicho uso pero se quiera destinar a fines residenciales de acuerdo con los requisitos actuales
4. Que el edificio tenga otros valores culturales que aconsejen su conservación a costa de su destino residencial



5. Que el edificio (o en su caso el complejo) tenga diferentes usos entre los que se encuentre el residencial

En todas estas situaciones deberían poder compaginar el valor cultural del objeto (edificio) y el valor cultural del uso (vivienda), de manera que el valor arquitectónico (como relación entre objeto y uso) se garantizase. No parece posible generalizar una solución global y, como más necesaria socialmente y amparados en el mandato constitucional, debemos abordar sin más dilación, la salvaguarda de la adecuación de la “vivienda” existente, sea en un edificio completo (caso 1), una parte del edificio o pieza (caso 5) de un conjunto inmobiliario. El caso 2, perdería la especificidad y estaríamos ante un edificio sin más, moderno o no; el caso 3 se atenderá de partida a las condiciones aplicables al cambio; y el caso 4 nos plantearía un problema de otro tipo, en cuanto estuviera habitado y nos remitiría a una legislación social que hemos apuntado y que no se trata en este Informe.

### ANEXO nº 3.-APUNTES PARA UNA NUEVA FIGURA DE BIEN INMUEBLE DE INTERÉS PATRIMONIAL

Se presentan en este Anexo unos apuntes que corresponden con la propuesta enunciada en el punto 8.B del Informe, que hemos utilizado para definir la misma y que pueden tener el interés de entender y profundizar en la reflexión realizada y el formato administrativo de la nueva figura de protección específica de **Edificios de Viviendas** que en el mismo se propone.

1. La propuesta de creación de la nueva figura de BIC o BRL a favor de Edificio de Viviendas, podría abordarse con un formato parecido al que exponemos sucintamente. Se trataría de un **Edificio de viviendas**, como edificio unitario o formando complejos inmobiliarios, de uso residencial permanente y de interés histórico, artístico, científico o social, incluidos los inmuebles de la arquitectura moderna, siempre que hayan transcurrido diez años desde su creación y que tengan garantizado el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad exigibles.

Para su incoación, además de la documentación general prevista en la Ley, podría Incorporar a la usual, la documentación adicional que cubriera aspectos como:

- Relación de propietarios y usuarios afectados que residan en las viviendas con carácter Permanente
- Acuerdo mayoritario de los usuarios de las viviendas y de la Administración municipal, como interesada, sobre los términos de la solicitud
- Libro del Edificio en los términos previstos en la LOE exigible en toda edificación
- Informe resumido del IEEV.CV registrado o Certificado de Idoneidad Técnica del edificio, ITE, convalidado.
- Compromiso de realizar los trabajos exigidos en ellos en el plazo que se convenga con el Ayuntamiento, que ejercerá su supervisión y la posible ejecución subsidiaria.
- Compromiso de propietarios y usuarios de mantener el uso de vivienda y las condiciones adecuadas de habitabilidad, con la revisión de su IEEV.CV en los plazos y requisitos que señale la ley

Las obras y trabajos exigibles incorporados al expediente, tendrían explícitamente autorizada dicha intervención por la Conselleria una vez aprobada su declaración como BIC o BRL, al margen de la necesaria obtención de licencia y supervisión municipal.

2. También debería definirse en la normativa propia de la declaración final del expediente de declaración de BIC o BRL, los *elementos singulares o piezas esenciales* del edificio en conjunto y de las viviendas en particular, que estarían sujetas a un nivel de protección integral estricta, y aquéllos elementos imprescindibles para su uso residencial, que podrán ser reformados o adecuados a las condiciones legalmente exigibles. Tendrían la consideración de protección integral, las previstas en la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, texto modificado por la Ley 5/2007 (art.38.1a), sus “características volumétricas, espaciales, morfológicas y artísticas, así como las aportaciones de distintas épocas” y aquéllas propias de su de habitabilidad y condición de vivienda digna y habitable. El concepto de “configuración general del edificio”, propio de la Ley 38/99 de Ordenación de la Edificación, que ya dispone de amplia jurisprudencia sobre el particular, podría ser también útil para ayudar a esta distinción.

Los criterios de intervención, de la misma forma que ya se ha hecho con los Conjuntos Históricos en la LPHE-1985, dando a los elementos unitarios, estructuras significativas y elementos singulares la lógica protección integral y no al resto.

De esta forma, estos Edificios de Viviendas BIC o BRL deberían disponer la capacidad de realización de obras de adecuación a la normativa vigente en materia de vivienda o al cambio de programa y de usuario que se precisen para mantener su dignidad y uso, con la supervisión municipal en el trámite de licencia y en su posterior ejecución. Se trataría, en fin, que estos edificios BIC-BRL, pudieran acometer, en un trámite no condicionado, su reforma o adecuación a las condiciones obligatorias para su uso de vivienda, contando con la una autorización reglada.

Recordemos que son intervenciones obligadas en estos edificios de nuestra Comunidad las de *sostenibilidad, ahorro energético y conservación* de los elementos comunes a las viviendas, por un lado y por otro las de *seguridad estructural, protección contra incendios, utilización, protección contra el ruido y salubridad* generales al edificio.

El entorno de protección del Edificio de Viviendas se definiría sobre un ámbito urbano, con plazas, calles y jardines, identificable urbanísticamente y no catastral; y en el Planeamiento Especial a desarrollar debería establecerse en edificios declarados BIC o BRL su vinculación al uso residencial del inmueble o complejo inmobiliario y a las condiciones de habitabilidad de las viviendas, junto con la obligación de realizar las obras de adecuación reflejados en los IEEV.CV o ITE. En el proceso de participación que establece la legislación urbanística, debería considerarse a los propietarios y usuarios de las viviendas como “interesados”.

El Ayuntamiento en general o, en su defecto, la Generalitat, debería vigilar la realización de los controles del estado del inmueble y las actuaciones obligadas o solicitadas y autorizadas, actuando como garante del interés público. Este papel relevante de intervención municipal se determinaría como:

- Garante de su carácter de vivienda permanente y de la protección al alojado
- Garante de la actualización del Libro del Edificio, los IEECV o ITE del mismo, incorporando los controles y las intervenciones realizadas, y requiriendo, en su caso, su realización

- Promotor de la ejecución directa de carácter subsidiario por la Administración (municipal o Autonómica), ante un riesgo de pérdida del bien o inactividad de los interesados en el cumplimiento de sus obligaciones
- Colaborador, si hubiere lugar a ello, en posibles soluciones de realojo provisional
- Garante de los intereses públicos en la iniciativa de actuación de propietarios y/o usuarios de las viviendas afectadas y del correcto funcionamiento de los sistemas de actuación, que hagan efectivo el derecho a disponer de una vivienda digna y adecuada

3. En cuanto a medidas de fomento del patrimonio, en los BIC o BRL de edificios de vivienda, además de las generales a estos bienes inmuebles, consideramos conveniente que en la ley se refleje:

- Disposición de una línea de apoyo administrativo en la Conselleria para atender las consultas y peticiones de los particulares afectados por un expediente de intervención
- Derecho preferente a las actuaciones obligatorias de adecuación de las viviendas en las líneas de subvención o crédito de la Generalitat, en la forma y requisitos que se establezcan
- Prestación de Asistencias Técnicas por las Diputaciones o la misma Conselleria a los Ayuntamientos que no dispongan de técnicos competentes para la elaboración de expedientes de declaración de edificios de arquitectura moderna y de viviendas, para la realización de ITE o IEEV.CV, y para la redacción de Planes Especiales
- Exención directa del IBI e impuestos municipales sobre el inmueble en el año que se realicen las obras de adecuación, sin necesidad de la petición previa actual
- Ejecución directa y subsidiaria por la Administración Autonómica, tras requerimiento previo a la propiedad, ante la inactividad de la misma, para realización de las obras de adecuación necesarias en las viviendas, a su costa o estableciendo con sus propietarios los acuerdos para su resarcimiento, enajenación, uso o explotación conjunta posterior
- Derecho preferente, caso de viviendas sociales o de protección oficial en cualquiera de sus regímenes, en la concesión de las ayudas y créditos a ellas concedidas, por su consideración adicional como patrimonio protegido
- Promoción de campañas, anuales o periódicas, de divulgación pública y en centros de Enseñanza por la Generalitat, con la colaboración de Universidades, Academia, Escuelas y Colegios profesionales

En esta línea de apoyo social, se considera que debe de recomendarse el establecimiento desde los Ayuntamientos o abordarse en la legislación de Régimen Local, una reducción mantenida y porcentual del IBI a estos edificios, como fomento genérico a la aceptación de parte de sus habitantes (por ejemplo: un 10%), siempre que se mantengan en las condiciones adecuadas.

En resumen, las propuestas citadas parten de las dificultades expuestas de identificar patrimonio con modernidad, pero también lo histórico con lo cultural, el contenedor con el contenido, el habitat con la vivienda, los valores colectivos con los particulares, lo auténtico con lo relevante o en último extremo con lo necesario; y no tanto por sus propias definiciones, sino por la búsqueda de compatibilización y, en su caso, el rango o preferencia que unos y otros deben aceptar en su tutela.