http://practicaurbanistica.laley.es

El Proyecto de Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (PL3R)

Miguel Corchero
Abogado especialista en Derecho Público

Lucía Sánchez Pérez
Secretaria-Interventora de Administración Local con habilitación estatal

SUMARIO

I. REFORMA ADMINISTRATIVA, BUEN GOBIERNO Y POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA Y SUELO
II. LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DEL PROYECTO DE LEY DE REHABILITACIÓN, RENOVACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS
III. EL REAL DECRETO 233/2013, DE 5 DE ABRIL, POR EL QUE SE REGULA EL PLAN ESTATAL DE FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS, LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS 2013-2016
IV. LA FUTURA LEY DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS
V. EL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS
VI. LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO
VII. LA MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO (REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, DE 20 DE JUNIO) POR LA DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA DEL PROYECTO DE LEY DE REHABILITACIÓN, RENOVACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

I. REFORMA ADMINISTRATIVA, BUEN GOBIERNO Y POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA Y SUELO

La convivencia democrática, un Estado de Derecho que asegure el imperio de la ley como expresión de la voluntad popular, el progreso económico y una digna calidad de vida configuran la esencia de una sociedad avanzada. Sin embargo, el imperio de la ley se encuentra en una situación que no puede ser calificada de óptima. El imperativo del sometimiento a la ley y al Derecho de todas las Administraciones y de los más variopintos entes públicos no tiene plena virtualidad práctica. El ciudadano tiene la sensación, justificada en muchos casos, de su indefensión y abandono frente a los poderes públicos.

En este sentido, estamos asistiendo al fenómeno creciente de la degradación de la ley. El problema no es solo de inflación legislativa (legislación «motorizada», «incontinente», «desbocada»), ni tampoco la creciente complejidad normativa, sino algo más grave como es la proliferación desordenada de leyes oportunistas o coyunturales (leyes «desechables», «en estado gaseoso»). La legislación se ha hecho cada vez más fecunda y se ha convertido en una ametralladora que dispara leyes sin cesar. La vieja idea de pocas leyes claras y estables ha dado paso a una sociedad inundada por una «marea» de leyes y de reglamentos. Cualquiera que sean los fines que pretendan tales normas no podrán conseguirse si es imposible conocerlas suficientemente.

A todo ello hay que añadir el descuido y la falta de calidad formal y material de las leyes. El legislador que regulaba los problemas de la sociedad mediante disposiciones muy pensadas y discutidas aportando argumentos y razones que modulan el contenido de la norma brilla por su ausencia. En consecuencia, ha desaparecido la sabia lentitud, «la sage lenteur», de los parlamentos deliberantes en el estudio y preparación de las leyes.

En la actualidad, la ley es, sobre todo, una ley-medida («massnahmegesetz») que más que definir un orden abstracto de justicia con valor normativo y vocación de permanencia lo que pretende es resolver un problema concreto con una medida singular bajo la apariencia de una norma abstracta. El legislador actual se ha convertido en un sujeto «reactivo» que emplea la ley como respuesta apresurada a los estímulos «mediáticos». Con razón se ha afirmado que vive prisionero de la tiranía de lo simbólico: tiende a creer que la vivencia pública del problema solo puede ser contestada mediante un acto simbólico público, y ese acto público es con desafortunada frecuencia la improvisación de una nueva ley. Así, en el marco de la llamada democracia «mediática» las elecciones se

presentan como el escenario propicio para una exhibición de política de oportunidad «ofertando» futuras leyes que se configuran como respuestas al elenco de problemas reales o imaginarios. Lo que importa no es tanto el texto de la futura ley como lo que se dice de él. No se trata de hacer Derecho, sino de hacer marketing político, de ser, o parecer, más eficaz, más imaginativo y más dinámico que los adversarios políticos. Lo mismo se puede decir de los ya celebres «observatorios», «consejos», «comités», «mesas» o «pactos» que desembocan, como no, en un ramillete de propuestas de reformas legislativas. Al final estos procesos se saldan con un continuo y caótico asalto al ordenamiento jurídico. De este modo, la acción política toma la forma de «gesticulación legislativa». Y ya les gustaría a los ciudadanos que sus problemas se solucionaran por la sola gracia del verbo legislativo.

Por ello, frente a esta situación debe recuperarse el concepto de la ley como instrumento político y como garantía de los derechos de los ciudadanos. A través de la misma se enuncian los principios rectores de nuestra convivencia y el legislador muestra a la sociedad las líneas fundamentales de su voluntad política y la capacidad para organizar la convivencia y asegurar su prosperidad. A ello contribuirá la necesaria mejora de la técnica legislativa entendida como conjunto de conocimientos encaminados a mejorar la composición, redacción y calidad de las leyes («bill drafting»).

A todo ello hay que añadir que cualquier consideración sobre nuestro futuro requiere, al menos, de una mínima referencia al presente. Ahora vivimos una época con serias incertidumbres económicas, sociales y culturales. Por ello, se inicia un nuevo tiempo cuyo mayor reto será superar la crisis económica mediante la reforma administrativa y el fomento de la colaboración público-privada. En consecuencia, se precisa tanto una profunda reforma de la administración pública como del ordenamiento jurídico para que el gobierno actúe como motor de crecimiento económico generando confianza en los ciudadanos y fomentando la actividad privada. Tal reforma exige no solo la simplificación de los procedimientos sino también un nuevo marco jurídico que impulse la reducción de los trámites para la implantación de nuevos negocios y empresas, la eliminación de cargas administrativas que no sean imprescindibles y la reafirmación de la apuesta por la administración electrónica. Supone, en consecuencia, un profundo cambio del modelo administrativo. Dejemos el siglo XIX para adentrarnos en el siglo XXI con nuevas normas muy pensadas, discutidas y elaboradas con sabia lentitud. Una acción política moderna y eficaz demanda pocas leyes pero claras y precisas, así como el abandono de la habitual tendencia a inundar la sociedad con una marea inabarcable de disposiciones y reglamentos.

Este tipo de medidas nos obliga a plantearnos dos cuestiones de especial trascendencia: la «reforma administrativa» y el «derecho a una buena administración». Comenzando por la «buena administración» hay que indicar que su reciente reconocimiento como derecho se produce en la Carta de los derechos fundamentales de la Unión Europea (Carta de Niza) incorporándose posteriormente al Tratado por el que se establece una Constitución para Europa. Aquí nos interesa destacar que el reconocimiento del derecho a una buena administración supone situar al ciudadano en una posición central en sus relaciones con los poderes públicos. En consecuencia, serán precisas «reformas administrativas» encaminadas a lograr unas administraciones al servicio de los ciudadanos, de la sociedad y de la recuperación económica. Son indispensables mejores procedimientos y mejores resultados. Mejores procedimientos exigen la «simplificación», «mejora» y «modernización» de los procedimientos administrativos. Es menester un nuevo marco jurídico que conlleve un impulso en la reducción de los trámites, la eliminación de cargas administrativas que no sean imprescindibles y la reafirmación de la apuesta por la Administración Electrónica. Mejores resultados implican administraciones inspiradas en objetivos y dirigidos a los resultados, basados en criterios de eficacia, innovación y flexibilidad. Una administración cercana, útil, inspirada en objetivos, con programas y proyectos inmediatos y flexibles, dirigida a los resultados, con evaluación de los programas y proyectos, competitiva, inyectora de la competencia en la prestación de servicios, inspirada en los principios de cooperación y coordinación, orientada al mercado, eficiente, con un mejor aprovechamiento del dinero y con un mayor desarrollo económico.

En estos momentos en los que nos hemos visto sacudidos por una profunda crisis económica, los poderes públicos, los gobiernos y administraciones deben esforzarse por actuar como motor de recuperación económica, creando instrumentos que generen confianza en

FICHA RESUMEN

Autor: Miguel Corchero y Lucía Sánchez Pérez

Título: El Proyecto de Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (PL3R)

Resumen: Este artículo supone una primera aproximación al Proyecto de Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (Boletín Oficial de las Cortes Generales, Congreso de los Diputados, X Legislatura, Serie A, número 45-1, de 12 de abril de 2013) y al Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 aprobado por Real Decreto 233/2013 que pretenden potenciar la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas ofreciendo un marco normativo idóneo para permitir la reconversión y reactivación del sector de la construcción.

los ciudadanos e impulsen la actividad de la sociedad. En definitiva, aquí y ahora, adquiere plena virtualidad la lucha por una sociedad democrática avanzada con una administración moderna capaz de afrontar los retos del nuevo milenio.

Y, en este contexto debemos situar el Proyecto de Ley de Rehabilitación, Renovación y Renovación Urbanas (Boletín Oficial de las Cortes Generales, Congreso de los Diputados, X Legislatura, Serie A, número 45-1, de 12 de abril de 2013). Aunque este artículo supone una primera aproximación a la nueva normativa no hemos querido dejar al lado una serie de consideraciones relevantes sobre los requerimientos económicos y legales que exige la sociedad en estos difíciles momentos. En definitiva, el referido proyecto legislativo debe cumplir con las demandas de buen gobierno, simplificación administrativa y eficiencia económica.

No en vano la propia Exposición de Motivos del PL3R señala que la regulación que contiene se enmarca en un contexto de crisis económica, cuya salida depende en gran medida —dado el peso del sector inmobiliario en dicha crisis—, de la recuperación y reactivación —de cara sobre todo al empleo— del sector de la construcción. Dicha salida, en un contexto de improcedencia de políticas de expansión, tales como la generación de nueva ciudad y nuevas viviendas, solo es posible actuando sobre el patrimonio inmobiliario y la edificación existente. Por ello es preciso generar un marco normativo idóneo para dichas operaciones, que no sólo llene las lagunas legales actualmente existentes, sino que remueva los obstáculos que las imposibilitan en la práctica y que propicie la generación de ingresos propios para hacer frente a las mismas.

Fundamental para que Proyecto de Ley de Rehabilitación, Renovación y Renovación Urbanas sea operativo es el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 que aprobado por Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, aborda la difícil problemática actual, acotando las ayudas a los fines que se consideran prioritarios y de imprescindible atención, e incentivando al sector privado para que en términos de sostenibilidad y competitividad, y con soluciones y líneas de ayuda innovadoras, puedan reactivar el sector de la construcción a través de la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas y contribuir a la creación de un mercado del alquiler más amplio que el actual. Este Plan pretende servir de apoyo a las reformas legislativas planteando un cambio de modelo de la política de vivienda, que reorienta las metas y concentra los recursos disponibles en los sectores sociales más necesitados, en un marco de cooperación y de efectiva corresponsabilidad de las Administraciones públicas y los agentes privados, implicados todos en la realización efectiva de uno de los contenidos básicos de la política social y económica del Estado, como es el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, al tiempo que se contribuye al empleo, el crecimiento y la competitividad de la economía y la sostenibilidad medioambiental.

II. LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DEL PROYECTO DE LEY DE REHABILITACIÓN, RENOVACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

La Exposición de Motivos del Proyecto de Ley de Rehabilitación, Renovación y Renovación Urbanas parte de las siguientes **ideas-fuerza** sobre las que estructura su propuesta legislativa:

— El carácter estructural de la mayoría de problemas económicos y sociales existentes en torno al mercado del suelo y la vivienda.

— La tradición urbanística española se ha volcado fundamentalmente en la producción de nueva ciudad.

— Las actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas pueden contribuir a la recuperación económica.

— La rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas pueden contribuir a la reconversión de otros sectores, entre ellos, fundamentalmente el turístico.

— El parque edificado español necesita intervenciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas que permitan hacer efectivo para todos, el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, así como la exigencia del deber de sus propietarios de mantener los inmuebles en adecuadas condiciones de conservación.

— El parque edificado español se separa a gran distancia de las exigencias europeas relativas a la eficiencia energética de los edificios y, a través de ellos, de las ciudades.

— La futura normativa viene impuesta por las exigencias de la Unión Europea y de compromisos internacionales asumidos por España.

1. El carácter estructural de la mayoría de problemas económicos y sociales existentes en torno al mercado del suelo y la vivienda

Los problemas económicos y sociales existentes en torno al mercado del suelo y la vivienda en España son de muy diversa índole y, en buena medida, anteriores a la crisis económico-financiera. La mayoría tienen, de hecho, un carácter estructural y no solo coyuntural, si bien algunos de ellos se han visto agravados por el cambio de ciclo económico, al tiempo que han contribuido también a agudizar la crisis.

2. La tradición urbanística española se ha volcado fundamentalmente en la producción de nueva ciudad

La tradición urbanística española se ha volcado fundamentalmente en la producción de nueva ciudad, descompensando el necesario equilibrio entre dichas actuaciones y aquellas otras que, orientadas hacia los tejidos urbanos existentes, permiten intervenir de manera inteligente en las ciudades, tratando de generar bienestar económico y social y garantizando calidad de vida a sus habitantes.

Estas otras intervenciones son mucho más complejas, tanto desde el punto de vista social como económico; complejidad que se agrava en el momento presente a consecuencia de un contexto desfavorable para la financiación pública, debido a los procesos de estabilización presupuestaria, y también para la financiación privada, por las restricciones en el acceso a los créditos, derivadas de la crisis del sector financiero y del empobrecimiento de muchas familias a consecuencia de los altos niveles de desempleo.

3. Las actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas pueden contribuir a la recuperación económica

El camino de la recuperación económica, mediante la reconversión del sector inmobiliario y de la construcción y también la garantía de un modelo sostenible e integrador, tanto ambiental, como social y económico, requieren volcar todos los esfuerzos en aquellas actuaciones, es decir, las de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas.

Tal y como se deduce del Sistema de Información Urbana y el Estudio de Sectores Residenciales en España 2011, ambos elaborados por el Ministerio de Fomento, España posee actualmente, si no se reactiva la demanda, suelo capaz de acoger nuevos crecimientos urbanísticos para los próximos cuarenta y cinco años. Esta situación se agrava cuando se observa que gran parte de estos suelos se encuentran situados en entornos donde no es previsible ningún incremento de demanda en los próximos años. A ello se une el dato significativo de vivienda acabada, nueva y sin vender (en torno a 680.000 viviendas).

Tanto a corto, como a medio plazo, será muy difícil que los sectores inmobiliario y de la construcción puedan contribuir al crecimiento de la economía española y a la generación de empleo si continúan basándose, principalmente y con carácter general, en la transformación urbanística de suelos vírgenes y en la construcción de vivienda nueva.

Pero aun en el caso de que así fuera, la legislación vigente ya da cumplida respuesta a estos procesos, mientras que no existe un desarrollo en igual medida que permita sustentar las operaciones de rehabilitación y las de regeneración y renovación urbanas, en las que, además, todavía persisten obstáculos legales que impiden su puesta en práctica o, incluso, su propia viabilidad técnica y económica.

4. La rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas pueden contribuir a la reconversión de otros sectores, entre ellos, fundamentalmente el turístico

La actividad turística es clave para la economía de nuestro país y supone más de un 10,2% del PIB, aportando un 11,39% del empleo. Numerosos destinos turísticos «maduros» se enfrentan a un problema sistémico en el que tiene mucho que ver el deterioro físico de sus dotaciones y respecto de los cuales, la aplicación de estrategias de rehabilitación, regeneración y renovación urbana podrían generar impactos positivos que, a su vez, servirían de palanca imprescindible para el desarrollo económico de España.

5. El parque edificado español necesita intervenciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas que permitan hacer efectivo para todos, el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, así como la exigencia del deber de sus propietarios de mantener los inmuebles en adecuadas condiciones de conservación

Más del 58% de dicho parque edificado es anterior al año 1980 y existen, aproximadamente, 25 millones de viviendas, de las que la mitad tienen más de 30 años y cerca de 6 millones cuentan con más de 50 años. El único instrumento que actualmente permite determinar el grado de conservación de los inmuebles, la Inspección Técnica de Edificios, no sólo es insuficiente para garantizar dicho objetivo, y así se pone de manifiesto desde los más diversos sectores relacionados con la edificación, sino que ni siquiera está establecido en todas las Comunidades Autónomas, ni se exige en todos los municipios españoles.

6. El parque edificado español se separa a gran distancia de las exigencias europeas relativas a la eficiencia energética de los edificios y, a través de ellos, de las ciudades

Casi el 58% de nuestros edificios se construyó con anterioridad a la primera normativa que introdujo en España unos criterios mínimos de eficiencia energética: la Norma Básica de la Edificación NBE-CT-79 (sobre Condiciones Térmicas en los Edificios) del año 1979.

La Unión Europea ha establecido una serie de objetivos en el Paquete 20-20-20 «Energía y Cambio Climático», que establece, para los 27 países miembros, dos objetivos obligatorios: la reducción del 20% de las emisiones de gases de efecto invernadero y un 20% de energías renovables, junto a un objetivo indicativo, de mejorar la eficiencia energética en un 20%.

Estos objetivos europeos se traducen en objetivos nacionales y el PL3R pretende contribuir al cumplimiento de los mismos, a través de las medidas de rehabilitación que permitirán reducir los consumos de energía, que promoverán energías limpias y que, por efecto de las medidas anteriores, reducirán las emisiones de gases de efecto invernadero del sector. España debe reducir en el año 2020, un 10% de las emisiones de los sectores difusos, con respecto al año 2005. Dentro de estos sectores, definidos como aquellos no incluidos en el comercio de derechos de emisión, se encuentra el residencial, el cual, conjuntamente con el sector comercial e institucional representa un 22% de las emisiones difusas, siendo asimismo responsable de emisiones indirectas, por consumo eléctrico. Las emisiones de los sectores difusos representan el 2/3 de las totales, por lo que el objetivo de avanzar en una «economía baja en carbono», mediante actuaciones en las viviendas de baja calidad, que en España se sitúan entre las construidas en las décadas de los 50,60 y 70, y mejorando la eficiencia del conjunto del parque residencial, es clave.

Precisamente, la reciente Directiva 2012/27/UE, relativa a la eficiencia energética, tras reconocer que los edificios representan el 40% del consumo de energía final de la Unión Europea, obliga no sólo a renovar anualmente un porcentaje significativo de los edificios de las Administraciones centrales para mejorar su rendimiento energético, sino a que los Estados Miembros establezcan, también, una estrategia a largo plazo, hasta el año 2020, destinada a movilizar inversiones en la renovación de edificios residenciales y comerciales, para mejorar el rendimiento energético del conjunto del parque inmobiliario. A través de esta estrategia de renovaciones exhaustivas y rentables que reduzcan el consumo de energía de los edificios, en porcentajes significativos con respecto a los niveles anteriores a la renovación, se crearán además oportunidades de crecimiento y de empleo en el sector de la construcción.

7. La futura normativa viene impuesta por las exigencias de la Unión Europea y de compromisos internacionales asumidos por España

Sin perjuicio de las competencias de las Comunidades Autónomas en materia de vivienda y urbanismo[1], el Estado no puede mantenerse al margen de la realidad del sector inmobiliario español, y con él, de nuestra economía, ni tampoco de los retos sociales y ambientales planteados, no sólo porque parte de las respuestas corresponden a su ámbito competencial, sino también porque muchas de las exigencias que se demandan en relación con un medio urbano sostenible y competitivo, proceden en la actualidad de la Unión Europea, o de compromisos internacionales asumidos por España. Entre ellos, la Directiva 2002/91/UE, refundida posteriormente en la Directiva 2010/31/UE, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios y la Directiva 2012/27/UE, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, a las que pueden añadirse la Estrategia Temática para el Medio Ambiente Urbano, el Marco Europeo de Referencia para la Ciudad Sostenible, o la Declaración de Toledo —aprobada por los Ministros responsables del desarrollo urbano de los 27 Estados miembros de la Unión Europea el 22 de junio de 2010—, de acuerdo con la cual «la batalla principal de la sostenibilidad urbana se ha de jugar precisamente en la consecución de la máxima ecoeficiencia posible en los tejidos urbanos de la ciudad ya consolidada», y en la que se destaca la importancia de la regeneración urbana integrada y su potencial estratégico para un desarrollo urbano más inteligente, sostenible y socialmente inclusivo en Europa.

III. EL REAL DECRETO 233/2013, DE 5 DE ABRIL, POR EL QUE SE REGULA EL PLAN ESTATAL DE FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS, LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS 2013-2016

1. Los planes estatales de vivienda como instrumento para procurar el disfrute de una vivienda digna y adecuada

La garantía constitucional del disfrute de una vivienda digna y adecuada, como responsabilidad compartida de todos los poderes públicos, se ha venido procurando durante los últimos años, mediante distintas políticas, entre las cuales, las correspondientes al ámbito fiscal y de ayudas públicas para la adquisición de

viviendas libres, o protegidas, han tenido una amplia repercusión.

Las ayudas públicas fueron reguladas en los sucesivos planes estatales de vivienda y, sin perjuicio de algunas singularidades menores, mantuvieron a lo largo del tiempo un carácter unitario y constante, tanto en su diseño, como en su contenido. Por su parte, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, en su propio ámbito competencial, han establecido ayudas adicionales o de nuevo cuño, que completaban el amplio espectro de ayudas públicas en materia de vivienda.

La actuación estatal en esta materia se ha traducido en los sucesivos planes de vivienda de 1981-1983 (Real Decreto 2455/1980, de 7 de noviembre), 1984-1987 (Real Decreto 3280/1983, de 14 de diciembre), 1988-1992 (Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre), 1992-1995 (Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre), 1996-1999 (Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre), 1998-2001 (Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio), 2002-2005 (Real Decreto 1/2002, de 11 de enero) y 2005-2008 (Real Decreto 801/2005, de 1 de julio). El último de estos planes es el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, aprobado mediante Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

Todos estos planes tienen elementos comunes: fomentan la producción de un volumen creciente de viviendas, se basan en la ocupación de nuevos suelos y en el crecimiento de las ciudades y apuestan, sobre todo, por la propiedad como forma esencial de acceso a la vivienda y establecen unas bases de referencia a muy largo plazo, para unos instrumentos de política de vivienda diseñados en momentos sensiblemente diferentes de los actuales.

2. La realidad económica, financiera y social aconseja un cambio de modelo

La crisis económico-financiera que afecta a nuestro país y que se manifiesta con especial gravedad en el sector de la vivienda, pone hoy de manifiesto la necesidad de reorientar las políticas en esta materia. En efecto, tras un largo periodo produciendo un elevado número de viviendas, se ha generado un significativo stock de vivienda acabada, nueva y sin vender (en torno a 680.000 viviendas) que contrasta con las dificultades de los ciudadanos, especialmente de los sectores más vulnerables, para acceder a una vivienda, por la precariedad y debilidad del mercado de trabajo, a lo que se une la restricción de la financiación proveniente de las entidades crediticias.

En paralelo, el mercado del alquiler de vivienda en España es muy débil, sobre todo si se compara con el de los países de nuestro entorno. Según los datos del último censo disponible, el alquiler significa en España, el 17%, frente al 83% del mercado de la vivienda principal en propiedad. En Europa, en porcentajes medios, el mercado de la vivienda principal en alquiler representa el 38%, frente al 62% de vivienda en propiedad.

La realidad económica, financiera y social hoy imperante en España, aconseja un cambio de modelo que equilibre ambas formas de acceso a la vivienda y que, a su vez, propicie la movilidad que reclama la necesaria reactivación del mercado laboral

La realidad económica, financiera y social hoy imperante en España, aconseja un cambio de modelo que equilibre ambas formas de acceso a la vivienda y que, a su vez, propicie la movilidad que reclama la necesaria reactivación del mercado laboral. Un cambio de modelo que busque el equilibrio entre la fuerte expansión promotora de los últimos años y el insuficiente mantenimiento y conservación del parque inmobiliario ya construido, no sólo porque constituye un pilar fundamental para garantizar la calidad de vida y el disfrute de un medio urbano adecuado por parte de todos los ciudadanos, sino porque además, ofrece un amplio marco para la reactivación del sector de la construcción, la generación de empleo y el ahorro y la eficiencia energética, en consonancia con las exigencias derivadas de las directivas europeas en la materia. Todo ello en un marco de estabilización presupuestaria que obliga a rentabilizar al máximo los escasos recursos disponibles.

3. El éxito del nuevo Plan Estatal dependerá de su capacidad para generar actividad y empleo

El nuevo Plan asume que en los próximos ejercicios su éxito dependerá, en buena medida, de su capacidad para generar actividad y empleo, es decir, de su capacidad para multiplicar cada euro invertido en riqueza y bienestar para el país mediando, indudablemente, una significativa creación de puestos de trabajo. En este sentido, el Gobierno buscará activamente complementar las ayudas previstas en el Plan con medidas de otra naturaleza; en particular, de política fiscal y de búsqueda de vías de financiación adecuadas que puedan facilitar la efectiva realización de las actuaciones subvencionadas por el Plan.

4. Los objetivos del Plan se estructuran en Programas

Los **objetivos** del Plan son:

— Adaptar el sistema de ayudas a las necesidades sociales actuales y a la escasez de recursos disponibles, concentrándolas en dos ejes (fomento del alquiler y el fomento de la rehabilitación y regeneración y renovación urbanas).

— Contribuir a que los deudores hipotecarios para la adquisición de una vivienda protegida puedan hacer frente a las obligaciones de sus préstamos hipotecarios.

— Reforzar la cooperación y coordinación interadministrativa, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.

— Mejorar la calidad de la edificación y, en particular, de su eficiencia energética, de su accesibilidad universal, de su adecuación para la recogida de residuos y de su debida conservación.

— Contribuir a la reactivación del sector inmobiliario, desde los dos elementos motores señalados: el fomento del alquiler y el apoyo a la rehabilitación de edificios y a la regeneración urbana.

Para la consecución de tales objetivos, el Plan se estructura en los siguientes **Programas**:

— Programa de subsidiación de préstamos convenidos.

— Programa de ayuda al alquiler de vivienda.

— Programa de fomento del parque público de vivienda de alquiler.

— Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.

— Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas.

— Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios.

— Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.

— Programa de apoyo a la implantación y gestión del Plan.

IV. LA FUTURA LEY DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

1. Contenido y sistemática

El Proyecto de Ley de Rehabilitación, Renovación y Renovación Urbanas **se compone** de 19 artículos **sistematizados** en un Título Preliminar, dos Títulos, tres Disposiciones Adicionales, una Disposición Transitoria, una Disposición Derogatoria y seis Disposiciones Finales.

TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Objeto de la Ley.

Artículo 2. Definiciones.

Artículo 3. Fines comunes de las políticas públicas para un medio urbano más sostenible, eficiente y competitivo.

TÍTULO I. EL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS.

Artículo 4. El Informe de Evaluación de los Edificios.

Artículo 5. Coordinación administrativa.

Artículo 6. Capacitación para el Informe de Evaluación de los Edificios.

TÍTULO II. LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO

Capítulo I: Actuaciones y sujetos obligados.

Artículo 7. Objeto de las actuaciones.

Artículo 8. Sujetos obligados.

Capítulo II. Ordenación y gestión.

Artículo 9. La iniciativa en la ordenación de las actuaciones.

Artículo 10. Reglas básicas para la ordenación y viabilidad de las actuaciones.

Artículo 11. Reglas básicas para la ejecución de las actuaciones.

Artículo 12. Efectos de la delimitación de los ámbitos de gestión y ejecución de las actuaciones.

Artículo 13. La formas de ejecución.

Artículo 14. Los derechos de realojamiento y de retorno.

Capítulo III. Fórmulas de cooperación y coordinación para participar en la gestión.

Artículo 15. Facultades de los sujetos legitimados.

Artículo 16. Asociaciones administrativas.

Artículo 17. Convenios para la financiación de las actuaciones.

Artículo 18. Cooperación interadministrativa.

Artículo 19. Organización de la cooperación.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición Adicional primera. Información al servicio de las políticas públicas para un medio urbano sostenible.

Disposición Adicional segunda. Catastro inmobiliario.

Disposición Adicional tercera. Cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

Disposición Transitoria única. Calendario para la realización del Informe de Evaluación de los Edificios.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición Final primera. Modificación del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Disposición Final segunda. Modificación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Disposición Final tercera. Modificación del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Disposición Final cuarta. Modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

Disposición Final quinta. Título competencial.

Disposición Final sexta. Entrada en vigor.

2. Objetivos

Son objetivos del Proyecto de Ley de Rehabilitación, Renovación y Renovación Urbanas los siguientes:

— En **primer lugar**, potenciar la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, eliminando trabas actualmente existentes y creando mecanismos específicos que la hagan viable y posible.

— En **segundo lugar**, ofrecer un marco normativo idóneo para permitir la reconversión y reactivación del sector de la construcción, encontrando nuevos ámbitos de actuación, en concreto, en la rehabilitación edificatoria y en la regeneración y renovación urbanas.

— En **tercer lugar**, fomentar la calidad, la sostenibilidad y la competitividad, tanto en la edificación, como en el suelo, acercando nuestro marco normativo al marco europeo, sobre todo en relación con los objetivos de eficiencia, ahorro energético y lucha contra la pobreza energética.

3. Conceptos generales

El **Título Preliminar** dedica los **artículos 1,2 y 3** a describir, respectivamente:

— Su **objeto**, que consiste en regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible y competitivo del medio urbano, así como el impulso y el fomento de las actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

— Las **definiciones** y **significados** de los principales conceptos empleados como residencia habitual, infravivienda, coste de reposición de una construcción o edificación, ajustes razonables, complejos inmobiliarios y edificio de tipología residencial de vivienda colectiva.

— Los **principios** y **objetivos** de las políticas públicas para lograr la sostenibilidad económica, social y medioambiental, para perseguir la cohesión territorial, la eficiencia energética y la complejidad funcional, en función de los respectivos ámbitos competenciales.

4. Leyes que deroga expresamente

Deroga expresamente las siguientes **normas**:

— El artículo 13, la Disposición adicional undécima y las Disposiciones Transitorias 2.ª y 5.ª del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio y el artículo 2 del Reglamento de Valoraciones aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.

— Los artículos 107, 108, 109, 110 y 111 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.

— Los artículos 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 25, la Disposición Adicional tercera, las Disposiciones

Transitorias 1.ª y 2.ª y la Disposición final segunda del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.

— Los artículos 8, 11 y 12 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

— Los apartados 5 y 6 del artículo 2 del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

5. Leyes que modifica

Las **Disposiciones Finales** modifican las siguientes leyes:

— el Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio,

— la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible,

— el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa,

— la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación,

— el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación,

— y la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. En algunos casos puntuales, la modificación incluye la derogación de determinados preceptos.

V. EL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS

1. Finalidad

El **Título I** contiene la regulación básica del Informe de Evaluación de los Edificios:

— **partiendo** de la establecida por el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa,

— pero **superando** algunas de sus insuficiencias como la que lo identificaba plenamente con la Inspección Técnica de Edificios regulada por las Comunidades Autónomas y por algunos Ayuntamientos y, precisamente, a sus únicos efectos.

El legislador estatal, al regular este Informe de Evaluación, trata de **asegurar la calidad y sostenibilidad del parque edificado**, así como **obtener información** que le permita orientar el ejercicio de sus propias políticas. Para ello, se dota de un instrumento que otorga la necesaria uniformidad a los contenidos que se entienden necesarios para asegurar el cumplimiento de dichos objetivos, todo ello sin prejuzgar las concretas medidas de intervención administrativa que deban poner en marcha las Administraciones competentes, para ir adaptando —de manera gradual en el tiempo—, el parque edificado español, a unos criterios mínimos de calidad y sostenibilidad.

Su **exigencia** también se limita a aquellos edificios que tienen verdadera transcendencia en relación con los mencionados objetivos, así como con una determinada política económica y de vivienda a escala estatal, que son los de tipología colectiva y siempre que su uso sea el residencial o asimilado.

Se busca también facilitar a las Administraciones competentes un instrumento que les permita disponer de la información precisa para **evaluar el cumplimiento de las condiciones básicas legalmente exigibles**, tanto en materia de **conservación**, como de **accesibilidad**. Así, las primeras se regulan en el Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal y las segundas se derivan de la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, que exige la realización de los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal (con sus obras correspondientes), estableciendo incluso un plazo, que finaliza en el año 2015, momento a partir del cual pueden ser legalmente exigidos, tanto para los edificios, como para los espacios públicos urbanizados existentes y, por tanto, también controlados por la Administración Pública competente.

Por último, el informe contiene un apartado de carácter orientativo sobre un aspecto clave para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, la **eficiencia energética** y el cumplimiento de los compromisos de España con Europa en el horizonte 2020: la Certificación de la Eficiencia Energética de los Edificios, exigida por la Directiva 2002/91/CE, de 16 de diciembre, relativa a la eficiencia energética, y por la Directiva 2010/31/UE, de 19 de mayo de 2010, que la refunde y completa. La certificación contendrá no sólo una calificación del edificio a tales efectos (mediante letras, de la A a la G), sino también unas recomendaciones sobre las mejoras energéticas que podrían realizarse, analizadas en términos de

coste/beneficio y clasificadas en función de su viabilidad técnica, económica y funcional y de su repercusión energética. Dado que la Directiva exige que esta certificación se adjunte cuando una vivienda se ponga en venta o en alquiler, en aras de una mayor transparencia del mercado, una mayor información para los propietarios y un menor coste en su emisión, se busca la doble racionalidad y sinergia que supone incluirla en el informe de evaluación del edificio.

2. Contenido normativo

Los **artículos 4, 5 y 6** regulan el Informe de Evaluación de los Edificios en los siguientes términos:

— Los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva **podrán ser requeridos** por la Administración competente para que acrediten la situación en la que se encuentran aquéllos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos.

— El Informe de Evaluación **identificará** el bien inmueble con expresión de su referencia catastral y **contendrá**, de manera detallada: La evaluación del estado de conservación del edificio; la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas y la certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente y con independencia de su venta o alquiler, en todo o en parte.

— El Informe de Evaluación realizado por encargo de la **comunidad o agrupación de comunidades de propietarios** que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

— El Informe de Evaluación tendrá una periodicidad mínima de **diez años**, pudiendo establecer las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos una periodicidad menor.

— El **incumplimiento** del deber de cumplimentar en tiempo y forma el Informe de Evaluación tendrá la consideración de infracción urbanística, con el carácter y las consecuencias que atribuya la normativa urbanística aplicable al incumplimiento del deber de dotarse del informe de inspección técnica de edificios o equivalente, en el plazo expresamente establecido.

— Para asegurar los principios de información, coordinación y eficacia en la actuación de las Administraciones Públicas, y facilitar el conocimiento ciudadano en relación con la sostenibilidad y calidad del medio urbano y el parque edificado, los Informes de Evaluación de los Edificios servirán para nutrir los censos de construcciones, edificios, viviendas y locales precisados de rehabilitación.

— El Informe de la Evaluación de los Edificios podrá ser **suscrito** tanto por los técnicos facultativos competentes como, en su caso, por las entidades de inspección registradas que pudieran existir en las Comunidades Autónomas, siempre que cuenten con dichos técnicos. A tales efectos se considera técnico facultativo competente el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del Informe.

— Cuando se trate de **edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas** podrán suscribir los Informes de Evaluación, en su caso, los responsables de los correspondientes servicios técnicos.

3. Cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios

La **Disposición Adicional Tercera** establece que mediante **Orden del Ministerio de Industria, Energía y Turismo y del Ministerio de Fomento**, se determinarán las cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de

Evaluación de Edificios, así como los medios de acreditación. A estos efectos, se tendrá en cuenta la titulación, la formación, la experiencia y la complejidad del proceso de evaluación.

4. Calendario para la realización del Informe de Evaluación de los Edificios

La **Disposición Transitoria Única** tiene como objeto establecer el calendario para que los propietarios de las edificaciones se doten del Informe de Evaluación estableciendo el siguiente **esquema gradual**:

— Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva con una antigüedad superior a 50 años, en el plazo máximo de cinco años, a contar desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad, salvo que ya cuenten con una inspección técnica vigente, realizada de conformidad con su normativa aplicable y con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley. En este último caso, se exigirá el Informe de Evaluación cuando corresponda su primera revisión de acuerdo con aquella normativa, siempre que la misma no supere el plazo de diez años, a contar desde la entrada en vigor de esta Ley. Si así fuere, el Informe de Evaluación del Edificio deberá cumplimentarse con aquellos aspectos que estén ausentes de la inspección técnica realizada.

— Los edificios que pretendan acogerse a ayudas públicas estatales con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad o eficiencia energética, con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.

— El resto de los edificios, cuando así lo determine la normativa autonómica o municipal, que podrá establecer especialidades de aplicación del citado informe, en función de su ubicación, antigüedad, tipología o uso predominante.

5. Programa de apoyo a la implantación del Informe de evaluación de los edificios

El Real Decreto 233/2013, de 5 de abril que aprueba el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas (2013-2016) contiene un «Programa de apoyo a la implantación del Informe de evaluación de los edificios» que tiene por objeto el **impulso a la implantación y generalización** del Informe de evaluación de los edificios que incluya el análisis de las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación de los mismos, mediante una **subvención** que cubra parte de los gastos de honorarios profesionales por su emisión pudiendo ser beneficiarios las comunidades de vecinos, agrupaciones de comunidades o propietarios únicos de edificios de carácter predominantemente residencial que cuenten con el informe de evaluación antes de que finalice el año 2016.

VI. LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO

El **Título II** regula las actuaciones sobre el medio urbano disciplinando los siguientes aspectos:

— el objeto de las actuaciones (artículo 7),

— los sujetos obligados (artículo 8),

— la ordenación de las actuaciones (artículos 9 a 12),

— y la gestión de las actuaciones (artículos 13 a 19)

1. Objeto de las actuaciones

Las actuaciones sobre el medio urbano son aquellas que tienen por objeto realizar obras:

— de **rehabilitación edificatoria**, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones,

— y de **regeneración y renovación urbanas**, cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos en los que existan problemas de obsolescencia, vulnerabilidad, degradación o deterioro, así como situaciones graves de pobreza energética, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos.

El Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, que aprueba el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas (2013-2016) contempla entre sus programas la rehabilitación y la regeneración y renovación urbanas con el objetivo de permitir a las ayudas que incorpora salir de los estrictos límites de las viviendas,

para entrar en el contexto de los edificios, de los barrios y de la propia ciudad considerada en su conjunto, lo que tiene repercusiones importantes en relación con los potenciales beneficiarios de aquéllas, que dejan de ser los propietarios, individualmente considerados en su condición de propietarios de las viviendas, para ceder ese papel a las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios y otros agentes de similares características, algo que, sin duda, agilizará la gestión.

El **Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria** considera actuaciones subvencionables **para la conservación**, las obras y trabajos que se acometan para subsanar las siguientes deficiencias:

— Las detectadas, con carácter desfavorable, por el «informe de evaluación del edificio» o informe de inspección técnica equivalente, relativas al estado de conservación de la cimentación, estructura e instalaciones.

— Las detectadas, con carácter desfavorable, por el «informe de evaluación del edificio» o informe de inspección técnica equivalente, relativas al estado de conservación de cubiertas, azoteas, fachadas y medianerías u otros elementos comunes, cuando se realicen en edificios declarados Bienes de Interés Cultural, catalogados o protegidos, o situados dentro de conjuntos histórico-artísticos, o cuando no concurriendo dichas circunstancias, se ejecuten simultáneamente con actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad que resulten subvencionables por este Programa.

— Las que se realicen en las instalaciones comunes de electricidad, fontanería, gas, saneamiento, recogida y separación de residuos y telecomunicaciones, con el fin de adaptarlas a la normativa vigente.

Como actuaciones subvencionables para la mejora de la calidad y sostenibilidad en los edificios enumera las siguientes:

— La mejora de la envolvente térmica del edificio para reducir su demanda energética de calefacción o refrigeración, mediante actuaciones de mejora de su aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, u otras, incluyendo la instalación de dispositivos bioclimáticos. En todo caso, deberá cumplirse como mínimo lo establecido en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HE1.

— La instalación de sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico, o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes, mediante actuaciones como: la sustitución de equipos de producción de calor o frío, la instalación de sistemas de control, regulación y gestión energética, contadores y repartidores de costes energéticos para instalaciones centralizadas de calefacción; el aislamiento térmico de las redes de distribución y transporte o la sustitución de los equipos de movimiento de los fluidos caloportadores; la instalación de dispositivos de recuperación de energías residuales; la implantación de sistemas de enfriamiento gratuito por aire exterior y de recuperación de calor del aire de renovación, entre otros.

— La instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables como la energía solar, biomasa o geotermia que reduzcan el consumo de energía convencional térmica o eléctrica del edificio. Incluirá la instalación de cualquier tecnología, sistema, o equipo de energía renovable, como paneles solares térmicos, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por las viviendas, o la producción de agua caliente para las instalaciones de climatización.

— La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones comunes de ascensores e iluminación, del edificio o de la parcela, mediante actuaciones como la sustitución de lámparas y luminarias por otras de mayor rendimiento energético, generalizando por ejemplo la iluminación LED, instalaciones de sistemas de control de encendido y regulación del nivel de iluminación y aprovechamiento de la luz natural.

— La mejora de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua, así como la implantación de redes de saneamiento separativas en el edificio y de otros sistemas que favorezcan la reutilización de las aguas grises y pluviales en el propio edificio o en la parcela o que reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.

— La mejora o acondicionamiento de instalaciones para la adecuada recogida y separación de los residuos domésticos en el interior de los domicilios y en los espacios comunes de las edificaciones.

— Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HR, protección contra el ruido.

— El acondicionamiento de los espacios privativos de la parcela para mejorar la permeabilidad del suelo, adaptar la jardinería a especies de bajo consumo hídrico, optimizar los sistemas de riego y otras actuaciones bioclimáticas.

Y, por último, considera actuaciones **para realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad**, las que adecuen los edificios y los accesos a las viviendas y locales, a la normativa vigente. En particular:

— La instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas u otros dispositivos de accesibilidad, incluyendo los adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial, así como su adaptación, una vez instalados, a la normativa sectorial correspondiente.

— La instalación o dotación de productos de apoyo tales como grúas o artefactos análogos que permitan el acceso y uso por parte de las personas con discapacidad a elementos comunes del edificio, tales como jardines, zonas deportivas, piscinas y otros similares.

— La instalación de elementos de información o de aviso tales como señales luminosas o sonoras que permitan la orientación en el uso de escaleras y ascensores.

— La instalación de elementos o dispositivos electrónicos de comunicación entre las viviendas y el exterior, tales como videoporteros y análogos.

Para el Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas son actuaciones subvencionables:

— La ejecución de obras o trabajos de **mantenimiento e intervención** en edificios y viviendas, instalaciones fijas, equipamiento propio y elementos comunes, a fin de adecuarlos a la normativa vigente.

— La ejecución de las siguientes obras de **mejora de la calidad y sostenibilidad** del medio urbano:

1. Obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos tales como pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida, separación y gestión de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo.

2. Obras de mejora de la accesibilidad de los espacios públicos.

3. Obras destinadas a mejorar la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad: En el ámbito del agua, las de reducción del uso de agua potable y de riego, las de gestión sostenible de las escorrentías urbanas, las aguas pluviales y residuales, y las de gestión de depuración y su retorno adecuado al medio; En el ámbito de la energía, las de mejora de la eficiencia energética en edificación y en servicios urbanos, las de implantación de energías renovables y sistemas de climatización centralizada o de distrito, las de fomento de la movilidad sostenible y, en general, todas aquellas otras destinadas a reducir la demanda energética, reducir las emisiones de gases contaminantes y aumentar el uso de energías renovables; En el ámbito de la mejora en el uso de materiales y la gestión de residuos, las relacionadas con la mejora del reciclaje de los materiales, especialmente aquellas dirigidas a cumplir con los planes nacionales o autonómicos de recogida de residuos, las relativas al uso de materiales reciclados o renovables en edificación o urbanización, y las relativas al uso de materiales locales ligados a estrategias de promoción de una gestión sostenible del territorio; En el ámbito de la protección y mejora de la biodiversidad, las propuestas de conectividad de espacios verdes, de promoción de cubiertas verdes, o de implantación de especies adecuadas al medio.

— Obras de **demolición y edificación de viviendas de nueva construcción**. Los nuevos edificios deberán tener una calificación energética mínima B, y cumplir en todo caso con las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

— Los costes de los **programas de realojo temporal** de los ocupantes legales de inmuebles que deban ser desalojados de su vivienda habitual, a consecuencia de la correspondiente actuación.

— Los gastos de los **equipos y oficinas** de planeamiento, información, gestión y acompañamiento social de actuaciones subvencionables.

2. Sujetos obligados

La realización de las obras comprendidas en las actuaciones corresponde a:

— Los **propietarios** y los **titulares de derechos de uso otorgados por ellos**, en la proporción acordada en el correspondiente contrato o negocio jurídico que legitime la ocupación. En ausencia de éste, o cuando el contrato no contenga cláusula alguna relativa a la citada proporción, corresponderá a unos u otros, en función de si las obras tienen o no el carácter de reparaciones menores motivadas por el uso diario de la vivienda, sus instalaciones y servicios. La determinación se realizará de acuerdo con la normativa reguladora de la relación contractual y, en su caso, con las proporciones que figuren en el Registro de la Propiedad, relativas al bien y a sus elementos anexos de uso privativo.

— Las **comunidades de propietarios** y, en su caso, las **agrupaciones de comunidades de propietarios**, así como las **cooperativas de viviendas**, con respecto a los elementos comunes de la

construcción, el edificio o complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad o agrupación de comunidades o de la cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas.

— Las **Administraciones Públicas**, cuando afecten a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste, o cuando éstas financien parte de la operación con fondos públicos, en los supuestos de ejecución subsidiaria, a costa de los obligados.

3. Ordenación de las actuaciones

3.1. Iniciativa en la ordenación de las actuaciones

Sujetos legitimados.

La iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas, **podrá partir** de:

— las Administraciones Públicas,

— las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas,

— los propietarios,

— las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios,

— las cooperativas de vivienda constituidas al efecto,

— los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas,

— los titulares de derechos reales o de aprovechamiento,

— y las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualesquiera de los sujetos anteriores.

Potestades de las Administraciones Públicas

Las Administraciones Públicas:

— adoptarán **medidas** que aseguren la realización de las obras de conservación, y la ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria, de regeneración y renovación urbanas que sean precisas,

— y, en su caso, **formularán** y **ejecutarán** los instrumentos que las establezcan, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación graves de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones; obsolescencia o vulnerabilidad de barrios, de ámbitos, o de conjuntos urbanos homogéneos; o situaciones graves de pobreza energética.

Serán **prioritarias** las medidas que procedan:

— para eliminar situaciones de infravivienda,

— para garantizar la accesibilidad universal y un uso racional de la energía,

— así como aquellas que, con tales objetivos, partan de la iniciativa de los propios particulares incluidos en el ámbito.

3.2. Ordenación urbanística vigente

Supuesto en que sea necesario alterar la ordenación urbanística vigente.

Se establecen las siguientes **reglas básicas**:

— Las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas que impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, observarán los **trámites procedimentales requeridos** por la legislación aplicable para realizar la correspondiente modificación.

— No obstante, tal legislación podrá prever que, determinados programas u otros instrumentos de ordenación **se aprueben de forma simultánea** a aquella modificación, o **independientemente** de ella, por los procedimientos de aprobación de las normas reglamentarias, con los mismos efectos que tendrían los propios planes de ordenación urbanística.

— En cualquier caso incorporarán el **informe o memoria de sostenibilidad económica** que regula el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Supuesto en que sea no sea necesario alterar la ordenación urbanística vigente.

Las actuaciones que no requieran la alteración de la ordenación urbanística vigente, precisarán la **delimitación y aprobación de un ámbito de actuación conjunta**, o la **identificación de la actuación aislada** que corresponda, a propuesta de los sujetos interesados y a elección del Ayuntamiento.

3.3. Ocupación de superficies de espacios libres o de dominio público

La ocupación de superficies de espacios libres o de dominio público **se permite** en los siguientes **supuestos**:

— Los que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público.

— Los que se requieran para la realización de obras que consigan reducir al menos un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:

- la instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas
- la instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas
- la realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30%.

Los **instrumentos de ordenación urbanística** garantizarán la aplicación de dicha regla, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.

3.4. Actuaciones que afecten a bienes sujetos a regímenes de protección cultural

Cuando las actuaciones afecten a inmuebles declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección, **deberán ser informadas favorablemente**, o **autorizadas**, en su caso, por el órgano competente para la gestión del régimen de protección aplicable, de acuerdo con su propia normativa.

4. Gestión de las actuaciones

4.1. Actuaciones integradas y actuaciones aisladas

Las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas podrán ejecutarse, a elección de la Administración actuante:

— de **manera integrada**, mediante la delimitación de un ámbito de actuación conjunta, que podrá tener carácter continuo o discontinuo,

— o de **forma aislada**.

En ambos casos, de conformidad con las **reglas procedimentales** establecidas por la legislación de ordenación territorial y urbanística.

4.2. Delimitación de los ámbitos de actuación conjunta e identificación de las actuaciones aisladas

Acuerdo administrativo de delimitación o identificación: requisitos y contenido.

El acuerdo administrativo mediante el cual se delimiten los ámbitos de actuación conjunta o se identifiquen las actuaciones que deban ejecutarse de manera aislada, **garantizará**, en todo caso, el trámite de información «al público» (sic) y la realización de las notificaciones requeridas por la legislación aplicable, **conteniendo**, además y como mínimo, los extremos siguientes:

— **Avance de la equidistribución** que sea precisa, entendiendo por tal la distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación. La equidistribución tomará como base las cuotas de participación que correspondan a cada uno de los propietarios en la Comunidad de Propietarios o en la Agrupación de Comunidades de Propietarios, en las cooperativas de viviendas que pudieran constituirse al efecto, así como la participación que, en su caso, corresponda, de conformidad con el acuerdo al que se haya llegado, a las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación, para retribuir su actuación.

— El **plan de realojo** temporal y definitivo y **de retorno** a que dé lugar, en su caso.

Efectos de la delimitación de los ámbitos de gestión y ejecución de las actuaciones.

La delimitación espacial del ámbito de actuación de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, sea conjunta o aislada, una vez firme en vía administrativa, provoca los siguientes **efectos**:

— Comporta la **declaración de la utilidad pública** o, en su caso, el **interés social**, a los efectos de la aplicación de los regímenes de expropiación, venta y sustitución forzosas de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, y su sujeción a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Ad-

ministración actuante, además de aquellos otros que expresamente se deriven de lo dispuesto en la legislación aplicable.

— Legitima la **ocupación** de las superficies de espacios libres o de dominio público de titularidad municipal que sean indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos para garantizar la accesibilidad universal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del vuelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente, siempre que resulte inviable técnica o económicamente cualquier otra solución y quede garantizada la funcionalidad del dominio público correspondiente. Cuando, con las finalidades y con los requisitos previstos en el párrafo anterior, fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

— Marca el **inicio** de las actuaciones a realizar, de conformidad con la forma de gestión por la que haya optado la Administración actuante.

4.3. Las formas de ejecución

Gestión directa e indirecta

Las Administraciones Públicas podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas todas las **modalidades de gestión directa e indirecta** admitidas por la legislación de régimen jurídico, de contratación de las Administraciones Públicas, de régimen local y de ordenación territorial y urbanística.

Reglas procedimentales comunes

Resultarán de aplicación **en todo caso** en función de la forma de gestión que se adopte, las siguientes **reglas procedimentales comunes**:

— en la **expropiación**, no será preciso el consentimiento del propietario para pagar el correspondiente justiprecio expropiatorio en especie, cuando el mismo se efectúe dentro del propio ámbito de gestión y dentro del plazo temporal establecido para la terminación de las obras correspondientes. Asimismo, la liberación de la expropiación no tendrá carácter excepcional, y podrá ser acordada discrecionalmente por la Administración actuante, cuando se aporten garantías suficientes, por parte del propietario liberado, en relación con el cumplimiento de las obligaciones que le correspondan.

— en la **ejecución subsidiaria** a cargo de la Administración Pública, ésta sustituirá al titular o titulares del inmueble o inmuebles, asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a aquéllos.

Ejecución de obras por concurso público.

En los supuestos que deriven de una actuación de

iniciativa pública, la Administración resolverá si **ejecuta las obras directamente** o si **procede a su adjudicación por medio de la convocatoria de un concurso público**, en cuyo caso, se aplicarán las siguientes reglas:

— Las **bases** determinarán los criterios aplicables para su adjudicación y el porcentaje mínimo de techo edificado que se atribuirá a los propietarios del inmueble objeto de la sustitución forzosa, en régimen de propiedad horizontal.

— En dichos concursos podrán presentar **ofertas** cualesquiera personas físicas o jurídicas, interesadas en asumir la gestión de la actuación, incluyendo los propietarios que formen parte del correspondiente ámbito. A tales efectos, éstos deberán constituir previamente una asociación administrativa que se regirá por lo dispuesto en la legislación de ordenación territorial y urbanística, en relación con las Entidades Urbanísticas de Conservación.

— La **adjudicación** del concurso tendrá en cuenta, con carácter preferente, aquellas alternativas u ofertas que propongan términos adecuadamente ventajosos para los propietarios afectados,

estableciendo incentivos, atrayendo inversión y ofreciendo garantías o posibilidades de colaboración con los mismos; y aquellas que produzcan un mayor beneficio para la colectividad en su conjunto y propongan obras de eliminación de las situaciones de infravivienda, de garantía de la accesibilidad universal, o de mejora de la eficiencia energética.

Ejecución de obras por consorcio público o sociedad de capital mixto.

Podrán suscribirse **convenios de colaboración** entre las Administraciones Públicas y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, que tengan como objeto, entre otros, conceder la ejecución a un Consorcio previamente creado, o a una sociedad de capital mixto de duración limitada, o por tiempo indefinido, en la que las Administraciones Públicas ostentarán la participación mayoritaria y ejercerán, en todo caso, el control efectivo, o la posición decisiva en su funcionamiento.

4.4. Fórmulas de cooperación y coordinación para participar en la ejecución

Sujetos legitimados para participar en la ejecución de las actuaciones.

Podrán **participar** en la ejecución de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas:

— las Administraciones Públicas competentes,

— las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas,

— las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios,

— las cooperativas de viviendas y las asociaciones administrativas constituidas al efecto,

— los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas,

— los titulares de derechos reales o de aprovechamiento,

— las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en dichas operaciones,

— y las asociaciones administrativas.

Participación en un régimen de equidistribución de cargas y beneficios.

La participación en la ejecución de las actuaciones se producirá siempre que sea posible en un **régimen de equidistribución** de cargas y beneficios.

Facultades de los sujetos legitimados.

Los sujetos participantes en las actuaciones de acuerdo con su propia naturaleza **podrán**:

— **Actuar** en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, así como con la participación en la ejecución de actuaciones de rehabilitación y en las de regeneración y renovación urbanas que correspondan. A tal efecto podrán elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes planes o proyectos de gestión correspondientes a la actuación.

— **Constituirse** en asociaciones administrativas para participar en los concursos públicos que la Administración convoque a los efectos de adjudicar la ejecución de las obras correspondientes, como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre los elementos comunes del correspondiente edificio o complejo inmobiliario y las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en sus correspondientes estatutos.

— **Asumir**, por sí mismos o en asociación con otros sujetos, públicos o privados, intervinientes, la gestión de las obras.

— **Constituir** un fondo de conservación y de rehabilitación, que se nutrirá con aportaciones específicas de los propietarios a tal fin y con el que podrán cubrirse impagos de las cuotas de contribución a las obras correspondientes.

— Ser **beneficiarios** directos de cualesquiera medidas de fomento establecidas por los poderes públicos, así como perceptoras y gestoras de las ayudas otorgadas a los propietarios de fincas.

— **Otorgar** escrituras públicas de modificación del régimen de propiedad horizontal, tanto en lo relativo a los elementos comunes como a las fincas de uso privativo, a fin de acomodar este régimen a los resultados de las obras de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas en cuya gestión participen o que directamente lleven a cabo.

— Ser **beneficiarios** de la expropiación de aquellas partes de pisos o locales de edificios, destinados predominantemente a uso de vivienda y constituidos en régimen de propiedad horizontal, que

sean indispensables para instalar los servicios comunes que haya previsto la Administración en planes, delimitación de ámbitos y órdenes de ejecución, por resultar inviable, técnica o económicamente cualquier otra solución y siempre que quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para locales, viviendas y espacios comunes de los edificios.

— **Solicitar** créditos con el objeto de obtener financiación para las obras de conservación y las actuaciones.

Asociaciones administrativas.

Las asociaciones administrativas tendrán personalidad jurídica propia y naturaleza administrativa y se regirán por sus estatutos con independencia de las demás reglas procedimentales específicas que provengan de la legislación de ordenación territorial y urbanística. Dependerán de la Administración urbanística actuante, a quien competerá la aprobación de sus estatutos, a partir de cuyo momento adquirirán la personalidad jurídica.

Convenios para la financiación de las actuaciones.

Las Administraciones Públicas actuantes, los agentes responsables de la gestión y ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, así como los demás sujetos participantes **podrán celebrar entre sí**, a los efectos de facilitar la gestión y ejecución de las mismas, entre otros, los siguientes **contratos**:

— Contrato de **cesión**, con facultad de arrendamiento u otorgamiento de derecho de explotación a terceros, de fincas urbanas o de elementos de éstas por tiempo determinado a cambio del pago aplazado de la parte del coste que corresponda abonar a los propietarios de las fincas.

— Contrato de **permuta o cesión de terrenos** y/o parte de la edificación sujeta a rehabilitación por determinada edificación futura.

— Contrato de **arrendamiento o cesión de uso** de local, vivienda o cualquier otro elemento de un edificio por plazo determinado a cambio de pago por el arrendatario o cesionario del pago de todos o de alguno de los siguientes conceptos: impuestos, tasas, cuotas a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios o de la cooperativa, gastos de conservación y obras de rehabilitación y regeneración y renovación urbanas.

— Convenio de **explotación conjunta** del inmueble o partes del mismo.

Cooperación interadministrativa.

Podrán beneficiarse de la colaboración y la cooperación económica de la Administración General del Estado, en cualquiera de las formas previstas legalmente y teniendo prioridad en las ayudas estatales vigentes, las **actuaciones** con cobertura en los correspondientes planes estatales **que tengan por objeto**:

— La conservación, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas.

— La elaboración y aprobación de los instrumentos necesarios para la ordenación y la gestión de las actuaciones y, en especial, de aquellos que tengan por finalidad actuar sobre ámbitos urbanos degradados, desfavorecidos y vulnerables o que padezcan problemas de naturaleza análoga que combinen variables económicas, ambientales y sociales.

— Aquellas otras actuaciones que tengan como objeto actuar en ámbitos de gestión aislada o conjunta, con la finalidad de eliminar la infravivienda, garantizar la accesibilidad universal o mejorar la eficiencia energética de los edificios.

4.5. Fomento de la colaboración público-privada en el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas (2013-2016)

El Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, que aprueba el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas (2013-2016) fomenta la colaboración privada **por diversas vías**.

En **primer lugar**, mediante la posibilidad de que el órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y de Melilla actúe a través de entidades colaboradoras, previa la suscripción del correspondiente convenio de encomienda de gestión, en el que se detallarán las funciones encomendadas.

En **segundo**, para canalizar su intervención en la ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, por cualquier título y, en particular, mediante los contratos de cesión, permuta o arrendamiento y los convenios de explotación que a tal efecto se suscriban, atribuyéndose a los sujetos privados que intervengan en estas actuaciones amplias facultades y la condición de entidades urbanísticas colaboradoras.

4.6. Los derechos de realojamiento y de retorno

En la ejecución de las actuaciones que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, deberán **garantizar** el derecho de aquéllos al **realojamiento**:

— la Administración expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación, cuando se actúe por expropiación. A tales efectos, deberán poner a disposición de aquéllos, viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora. La entrega de la vivienda de reemplazo, en el régimen en que se viniera ocupando la expropiada, equivaldrá al abono del justiprecio expropiatorio, salvo que el expropiado opte por percibirlo en metálico, en cuyo caso no tendrá derecho de realojo.

— el promotor de la actuación, cuando se actúe mediante ámbitos de gestión conjunta, mediante procedimientos no expropiatorios. En estos casos, el promotor deberá garantizar el realojamiento, en las condiciones que establezca la legislación aplicable.

Para hacer efectivo el **derecho de retorno**, el propietario de la finca deberá proporcionar una nueva vivienda, cuya superficie no sea inferior al cincuenta por ciento de la anterior y siempre que tenga, al menos, noventa metros cuadrados, o no inferior a la que tuviere, si no alcanzaba dicha superficie, de características análogas a aquélla y que esté ubicada en el mismo solar o en el entorno del edificio demolido o rehabilitado.

Todo procedimiento de realojamiento respetará, al menos, las siguientes **normas procedimentales comunes**:

— La Administración actuante identificará a los ocupantes legales, mediante cualquier medio admitido en derecho y les notificará la inclusión del inmueble en la correspondiente actuación, otorgándoles un trámite de audiencia que, en el caso de que exista también un plazo de información pública, coincidirá con éste.

— Durante el trámite de audiencia o información al público, los interesados, además de acreditar que cumplen los requisitos legales necesarios para ser titulares del derecho de realojamiento podrán solicitar el reconocimiento de dicho derecho o renunciar a su ejercicio. La ausencia de contestación no impedirá a la Administración continuar el procedimiento.

— Una vez finalizado el trámite previsto en el párrafo anterior, la Administración aprobará el listado definitivo de las personas que tienen derecho a realojamiento, si no lo hubiera hecho ya con anterioridad y lo notificará a los afectados.

— No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, podrá reconocerse el derecho de realojamiento de otras personas que, con posterioridad al momento correspondiente, acrediten que reúnen los requisitos legales para tener dicho derecho.

VII. LA MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO (REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, DE 20 DE JUNIO) POR LA DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA DEL PROYECTO DE LEY DE REHABILITACIÓN, RENOVACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

1. Modificaciones de alcance urbanístico

La **Disposición Final Primera** modifica una serie de artículos del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, con un doble contenido: por un lado, se modifican artículos a los meros efectos de corregir o completar su regulación, y por otros, se introducen cambios sustanciales.

Los artículos del Texto Refundido de la Ley de Suelo que se modifican de **manera no sustancial** son los siguientes:

— Artículo 2: «Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible».

— Artículo 5: «Deberes del ciudadano».

— Artículo 6: «Iniciativa pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias».

— Artículo 8: «Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades».

— Artículo 12: «Situaciones básicas de suelo».

— Artículo 36: «Procedencia y alcance de la venta o sustitución forzosas».

— Artículo 37: «Régimen de la venta o sustitución forzosas».

En cambio, se modifican **de manera sustancial** los siguientes artículos del Texto Refundido de la Ley de Suelo:

— Artículo 9: «Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas».

— Artículo 10: «Criterios básicos de utilización del suelo».

— Artículo 12: "Situaciones básicas de suelo».

— Artículo 14: "Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias».

— Artículo 15: «Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano».

— Artículo 16: «Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias».

Los cambios sustanciales en el Texto Refundido de la Ley de Suelo podemos resumirlo en los siguientes aspectos:

— Se completa la regulación del **deber legal de conservación**, para sistematizar los **tres niveles** que ya de conformidad con la legislación vigente, lo configuran:

Un **primer nivel** básico, o estricto, en el que el deber de conservación conlleva, con carácter general, el destino a usos compatibles con la ordenación territorial y urbanística y la necesidad de garantizar la seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles. Además, con carácter particular, el deber también contiene la necesidad de satisfacer los requisitos básicos de la edificación, establecidos en el artículo 3.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, con lo que se dota de mayor coherencia a la tradicional referencia de este deber a la seguridad y a la salubridad, sin que el cumplimiento de estos requisitos signifique, con carácter general, la aplicación retroactiva del Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, a la edificación construida con anterioridad a la entrada en vigor del mismo.

Un **segundo nivel** en el que el deber de conservación incluye los trabajos y obras necesarios para adaptar y actualizar progresivamente las edificaciones, en particular las instalaciones, a las normas legales que les vayan siendo explícitamente exigibles en cada momento. No se trata de aplicar con carácter retroactivo la normativa, sino de incluir en este deber las obligaciones que para la edificación existente explícitamente vaya introduciendo la normativa del sector con el objetivo de mantener sus condiciones de uso, de acuerdo con la evolución de las necesidades sociales.

Y un **tercer nivel**, en el que se definen con mayor precisión y se perfila más específicamente, el carácter de las obras adicionales incluidas dentro del propio deber de conservación, por motivos de interés general, desarrollando lo que la Ley de Suelo definió como «mejora». Se distinguen así dos supuestos: los tradicionales motivos turísticos o culturales, que ya forman parte de la legislación urbanística autonómica, y la mejora para la calidad y sostenibilidad del medio urbano, que introdujo la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, y que puede consistir en la adecuación parcial, o completa, a todas o a alguna de las exigencias básicas establecidas en el ya citado Código Técnico de la Edificación. En ambos casos, la imposición del deber requerirá que la Administración, de manera motivada, determine el nivel de calidad que deba ser alcanzado por el edificio, para cada una de las exigencias básicas a que se refiera la imposición del mismo y su límite se mantiene en los mismos términos que ya contiene la legislación en vigor.

— Se **eliminan las cargas urbanísticas injustificadas que existen en relación con los suelos ya urbanizados y que impiden llevar a la práctica las actuaciones de rehabilitación**. Dichas cargas están establecidas con una práctica identidad entre los suelos en situación de urbanizados y los suelos en situación rural, con destino a una operación de transformación urbanística.

— Se **completa** la escueta regulación contenida respecto del suelo en situación de urbanizado con el objeto de permitir su utilización instrumental al servicio del estatuto jurídico básico de la propiedad del suelo y del régimen de valoraciones e indemnizaciones.

— Se pretende también **limitar**, a aquellos efectos, la posible consideración como suelos en situación de urbanizados de determinados suelos que, incluso al amparo del planeamiento urbanístico, y sobre la base de su clasificación como suelos urbanos en su categoría de no consolidados, en absoluto la tienen, tanto de conformidad con la definición estatal, como con la propia regulación autonómica. Esta modificación se complementa con la derogación del artículo 2 del Reglamento de Valoraciones aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, que ya se considera incompatible con la modificación legal.

— En cuanto a las **actuaciones de transformación urbanística**, se **introducen** modificaciones tendentes a **adecuar sus actuales parámetros a la realidad del medio urbano y de las actuaciones que se producen**, tanto sobre el patrimonio edificado, como sobre los propios tejidos urbanos. Para ello, a las señaladas actuaciones, dentro de las cuales se incluyen las actuaciones de dotación, se añaden las denominadas **«actuaciones edificatorias»**, que engloban, tanto las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente, como las de rehabilitación edificatoria, entendiendo por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, cuando no concurran los elementos que configu-

ran la esencia de las actuaciones de transformación urbanística. Entre ellos, la urbanización, la reforma o renovación de ésta y los reajustes entre nuevas dotaciones y los incrementos de edificabilidad o densidad y los cambios de uso.

— Se incorpora en la documentación de los instrumentos de planificación que comprendan la ordenación de dichas intervenciones, una **memoria de sostenibilidad económica** cuyo objeto será asegurar, con carácter previo a la ejecución de las mismas, que se produce un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas.

— Se **incluyen** también normas excepcionales para aquellos supuestos en los que la actuación se proyecta sobre **zonas muy degradadas de las ciudades**, o con un porcentaje de **infravivienda** muy elevado, en los que, tanto la inexistencia de suelos disponibles en su entorno inmediato para dotar de coherencia a los deberes de entrega de suelo, como el cumplimiento de determinadas cargas, podrían frustrar su finalidad prioritaria, que es superar tales situaciones.

— También se **adapta** a este nuevo régimen, el de los **deberes urbanísticos** establecidos por el artículo 16 del vigente Texto refundido de la Ley de Suelo.

2. Modificaciones de alcance civil-registral

Y como artículos modificados del Texto Refundido de la Ley de Suelo que tienen una trascendencia jurídico civil-registral:

— Artículo 17: «Formación de fincas y parcelas y relación entre ellas».

— Artículo 20: «Declaración de obra nueva».

— Artículo 51: «Actos inscribibles».

— Artículo 53: «Clases de asientos».

NOTAS

1 El legislador estatal dispone de fundamento competencial constitucional, al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1,1.ª, 8.ª, 13.ª, 16.ª, 18.ª, 23.ª y 25.ª de la Constitución Española. Así, la Disposición Final Quinta regula el Título competencial en los siguientes términos: «1. La presente Ley constituye legislación básica dictada al amparo del artículo 149.1.13.ª de la Constitución, que atribuye al Estado las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica y, en consecuencia, son de aplicación general a todas las Administraciones Públicas y organismos y entidades dependientes de ellas. 2. Además, tienen el carácter de condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales y, en su caso, de bases y coordinación general de la sanidad, bases del régimen de las Administraciones Públicas, de protección del medio ambiente y del régimen energético, dictadas en ejercicio de las competencias reservadas al legislador general en el artículo 149.1.1.ª, 16.ª, 18.ª, 23.ª y 25.ª de la Constitución, los artículos 1, 2, 3, 4, 8, 15, la Disposición adicional primera, la Disposición final primera, apartados 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 13, la Disposición Final tercera y la Disposición Transitoria. 3. Tienen el carácter de disposiciones establecidas en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal por el artículo 149.1.8.ª y 18.ª sobre legislación civil, procedimiento administrativo común, expropiación forzosa y sistema de responsabilidad de las Administraciones Públicas, los artículos 5, 11, 12, 14, la Disposición final primera, apartados 11, 12; 14, 15 y 16 y las Disposiciones Finales segunda y cuarta. 4. Tiene el carácter de disposición establecida en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal por el artículo 149.1.14.ª sobre hacienda general y deuda del Estado la disposición adicional segunda. 5. Tienen el carácter de disposición establecida en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal por el artículo 149.1.30, en relación con las atribuciones derivadas del ejercicio de las profesiones el artículo 6 y la Disposición adicional tercera. 6. Lo dispuesto en esta Ley se aplicará sin perjuicio de los regímenes civiles, forales o especiales, allí donde existen».