MINISTERIO
DE FOMENTO

ANTEPROYECTO DE LEY DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES.

1. Objeto de la Ley.
2. Definiciones.
3. Fines comunes de las políticas públicas para un medio urbano más sostenible, eficiente y competitivo.

TÍTULO I.- LOS LÍMITES DEL DEBER LEGAL DE CONSERVACIÓN Y EL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS.

4. Los límites del deber legal de conservación de edificios y su exigencia.
5. El Informe de Evaluación de los Edificios.
6. Coordinación administrativa.
7. Capacitación para el Informe de Evaluación de los Edificios.

TÍTULO II.- LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y LAS DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS.

Capítulo I: Tipos de actuaciones y sujetos obligados.

8. Tipos de actuaciones.
9. Sujetos obligados.

Capítulo II. Ordenación y memoria de viabilidad económica.

10. La iniciativa en la ordenación de las actuaciones.
11. La gestión y ejecución de las actuaciones.
12. Efectos de la delimitación de los ámbitos de gestión y ejecución de las actuaciones.
13. La memoria de viabilidad económica.
14. Las formas de gestión.
15. Los derechos de realojamiento y de retorno.

Capítulo III. Sujetos públicos y privados legitimados para participar en la gestión: fórmulas de cooperación y coordinación.

16. Sujetos legitimados para participar en la gestión.
17. Asociaciones administrativas.

18. Convenios para la financiación de las actuaciones.
19. Cooperación interadministrativa.
20. Organización de la cooperación.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera. Información al servicio de las políticas públicas.

Disposición adicional segunda. Catastro inmobiliario.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

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

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

DISPOSICIONES FINALES.

Disposición final primera. Modificación del Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Disposición final segunda. Modificación de la Ley de Ordenación de la Edificación.

Disposición final tercera. Modificación del Código Técnico de la Edificación

Disposición final cuarta. Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal.

Disposición final quinta. Fundamento competencial.

Disposición final sexta. Entrada en vigor.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

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.

La tradición urbanística española, como ya reconoció el legislador estatal en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, 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.

Sin embargo, 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, regeneración y renovación urbanas que constituyen el objeto esencial de esta Ley. 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 del stock sobredimensionado de vivienda construida, sin vender y vacía, que se cifra en un entorno cercano a las 700.000 unidades y que aumenta a las cerca de 900.000 si se incluyen las promovidas por cooperativas y asociaciones. Tanto a corto como a medio plazo será muy difícil que el sector inmobiliario y el de la construcción puedan contribuir al crecimiento de la economía española y a la generación de empleo si continúa basándose, principalmente y con carácter general, en la transformación urbanística de suelos vírgenes y en la nueva construcción de vivienda.

Pero aún 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, de regeneración y de renovación urbanas, en las que, además, todavía persisten obstáculos legales que impiden su puesta en práctica o, incluso, su propia viabilidad técnica y económica. Es preciso, por tanto, 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.

La rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas tienen, además, otro relevante papel que jugar en la recuperación económica, coadyuvando 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.

II

No parece admitir dudas el dato de que 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.

A ello hay que unir la gran distancia que separa nuestro parque edificado 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 esta ley contribuye, sin duda, al cumplimiento de los mismos a través de las medidas de rehabilitación que reduzcan los consumos de energía, promuevan energías limpias y, por efecto de las medidas anteriores, reduzcan las emisiones de gases de efecto invernadero del sector. En cuanto al objetivo sobre las emisiones de gases de efecto invernadero, España debe reducir en el año 2020 el 10% las emisiones de los sectores difusos con respecto al año 2005. Los sectores difusos son aquellos no incluidos en el comercio de derechos de emisión, entre los que se encuentra el residencial. Las emisiones del sector residencial, comercial e institucional representan un 22% de las emisiones difusas, siendo asimismo responsable de emisiones indirectas por consumo eléctrico. Las emisiones de los sectores difusos son 2/3 de las totales. Avanzar en una "economía baja en carbono", es muy importante, 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.

Precisamente, la reciente Directiva 2012/27/UE, relativa a la eficiencia energética, reconociendo 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

los organismos públicos 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.

Y aún con todo, el porcentaje que representa la rehabilitación en España en relación con el total de la construcción es, asimismo, uno de los más bajos de la zona euro, situándose en 2009 trece puntos por debajo de la media europea, que alcanzaba un entorno del 41,7% del sector de la construcción.

Esta actividad, globalmente entendida, no sólo es susceptible de atender los objetivos de eficiencia energética y de recuperación económica ya expresados, sino también de contribuir activamente a la sostenibilidad ambiental, a la cohesión social y a la mejora de la calidad de vida de todos los ciudadanos, en los espacios urbanos. No en vano, muchas de las más importantes operaciones de regeneración y renovación urbanas tienen, además, un carácter integrado, es decir, articulan medidas sociales, ambientales y económicas, que se suman a las estrictamente físicas para lograr, mediante una estrategia unitaria, la consecución de aquellos objetivos.

III

Sin perjuicio de la competencia de las Comunidades Autónomas en materia de vivienda y urbanismo, el Estado no puede mantenerse impasible ante la realidad del sector inmobiliario español, y con él, de nuestra economía, ni tampoco ante 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 destacaba la importancia de la regeneración urbana integrada y su potencial estratégico para un desarrollo urbano más inteligente, sostenible y socialmente inclusivo en Europa.

Por ello, la presente Ley se propone alcanzar los siguientes objetivos:

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, la regeneración y la 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 y ahorro energéticos.

Para ello, además de los contenidos propios de la nueva Ley, cuya función estriba básicamente en llenar los vacíos legales existentes, resulta necesario afrontar la modificación de las siguientes normas actualmente en vigor, tanto para eliminar aquellos obstáculos que impiden hoy alcanzar los objetivos propuestos, como para adaptar los existentes a los nuevos: la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008, la Ley de Economía Sostenible de 4 de marzo de 2011, 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 de Ordenación de la Edificación de 5 de noviembre de 1999, el Código Técnico de la Edificación de 17 de marzo de 2006 y la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960.

IV

La Ley se compone de un Título Preliminar, dos Títulos, cuatro Disposiciones Adicionales, una Disposición Transitoria, seis Disposiciones Finales y una Disposición Derogatoria.

El Título Preliminar de la Ley describe su objeto, que consiste en regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible y competitivo del medio urbano, así como el impulso y fomento de las actuaciones conducentes a la regeneración de los tejidos urbanos existentes, cuando sea necesaria para asegurar a los ciudadanos calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. También contiene 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. Para todos ellos dispone el legislador estatal de fundamento competencial constitucional, al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1,1ª, 8ª, 13ª, 16ª, 18ª, 23ª y 25ª de la Constitución Española.

V

El Título I establece los límites del deber legal de conservación, en el marco de las condiciones de igualdad en los derechos y deberes constitucionales relacionados con el medio urbano, límites que conectan con la definición del propio deber en el artículo 9 de la Ley de Suelo, cuya modificación se contiene en la Disposición final primera. El deber se configura, específicamente en tres niveles:

Un primer nivel básico, o estricto, en el que el deber de conservación conlleva satisfacer, con carácter general, los requisitos básicos de la edificación establecidos en el artículo 3.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación. Con ello se dota de mayor coherencia a la tradicional referencia de este deber a la seguridad y a la salubridad, mientras que se homogeneiza también la aplicación del enunciado general de los requisitos básicos a toda la edificación, sea nueva o ya existente, sin que el cumplimiento con carácter general de los requisitos implique

sin embargo que deba aplicarse con carácter retroactivo el Código Técnico de la Edificación 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 nuevo, 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.

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 en el año 2011 la Ley 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 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.

En todo caso, se determinan con nitidez los límites económicos del deber legal de conservación, estableciendo las consecuencias que para las Administraciones Públicas tiene la exigencia de aquellos deberes que los superen, armonizando de manera específica los motivos de interés general con la tradicional regla del urbanismo español que obliga a indemnizar las vinculaciones singulares que no puedan ser objeto de equidistribución. Conectan, además, estos contenidos y los límites del deber legal de conservación, con las modificaciones que se introducen en la Ley de Suelo, en relación con el estatuto jurídico básico de derechos y deberes de los ciudadanos, de los promotores y de los propietarios de terrenos y edificaciones, reforzando sus contenidos, específicamente en lo que atañe al suelo urbanizado.

Mención especial merece la regulación básica del Informe de Evaluación de los Edificios, que parte de la establecida por el Real Decreto-ley 8/2011, pero supera algunas de sus insuficiencias. Entre ellas, la que lo identificaba 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 y ofrecerla, también, en relación con el nivel de calificación energética de las viviendas y de los edificios, con independencia de que aquéllas vayan a ser puestas en venta o en alquiler, tal y como demanda la Directiva 2010/31/UE. Además, facilita a las Administraciones competentes un instrumento que les permitirá evaluar el cumplimiento de las condiciones básicas legalmente exigibles, tanto en materia de conservación, como de accesibilidad. Las novedades más relevantes que incorpora este Informe, exigido desde la legislación estatal, más allá de su vinculación al deber legal de conservación, son las siguientes:

- La evaluación del cumplimiento de la normativa correspondiente a los ajustes razonables en materia de accesibilidad. No en vano, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, dichos ajustes (con sus obras correspondientes) deberán haberse realizado antes de que finalice 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. Dicha evaluación, conjuntamente con la relativa al estado de conservación, será exigible a todos los edificios de tipología residencial colectiva, en la línea ya establecida por el Real Decreto-ley 8/2011, si bien no incluirá a las edificaciones residenciales que no tengan aquélla tipología y tampoco se limitará a los municipios con más de 25.000 habitantes.

- Su carácter orientativo sobre un aspecto clave para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, la eficiencia energética de nuestro país, así como para cumplir nuestros compromisos 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 y de una mayor información para sus habitantes, se busca una doble racionalidad y sinergia.

No se trata, por tanto, de imponer nuevas obras de conservación de inmuebles, ya que el deber de conservación ha tenido y sigue teniendo los mismos contenidos que ahora establece la Ley estatal. También son ya obligatorias, siempre que encajen en el concepto de ajustes razonables, las obras que deben garantizar la accesibilidad universal, teniendo como límite máximo su cumplimiento el año 2016. Las obras por motivos turísticos o culturales se limitan a un máximo del cincuenta por ciento del valor de reposición a nuevo, límite que hoy ya recoge la legislación urbanística autonómica, en los mismos términos exigidos con carácter general, para el deber legal de conservación. E idéntica regla se establece para las obras encaminadas a garantizar la sostenibilidad y la calidad del medio urbano, en suma, obras que podrían ordenarse por motivos de interés general.

VI

El Título II contiene la regulación de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, identificando los sujetos legitimados para participar en ellas y ofreciendo nuevos instrumentos que, sin duda, contribuirán a facilitar la gestión y la cooperación interadministrativa tan necesaria en estos casos. La Ley amplía las facultades reconocidas a las comunidades de vecinos, agrupaciones de propietarios, y cooperativas de viviendas, para actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber legal de conservación e introduce los instrumentos de gestión y los mecanismos de cooperación interadministrativa que tienen por objeto fortalecer el marco en el que las citadas actuaciones se desenvuelven. A ello se une la búsqueda de mecanismos que pretenden conseguir que la financiación para la rehabilitación sea más accesible y se encuentre más al alcance de los ciudadanos interesados. De manera especial, debe hacerse referencia a la

memoria de viabilidad económica que debe acompañar a cada una de estas actuaciones, que legitimará la aplicación de reglas excepcionales para asegurar que la operación sea viable, que se pueden conseguir nuevos ingresos para financiar la operación vinculados directamente a la misma y que, con ella, se consiguen los objetivos de sostenibilidad, de calidad de vida y de garantía de acceso a una vivienda digna por parte de los ciudadanos.

Se establecen además, otros mecanismos específicos para facilitar la financiación de estas actuaciones, entre los que destacan los convenios entre las Administraciones Públicas actuantes, los agentes responsables de la gestión y los propietarios, que pueden incluir, desde la explotación conjunta del inmueble o partes del mismo a los siguientes tipos de contratos o colaboración:

- cesión, con facultad de arrendamiento u otorgamiento del derecho de explotación a terceros, a cambio del pago aplazado de la parte del coste que corresponda a los propietarios de las fincas,
- permuta o cesión de terrenos y/o parte de la edificación sujeta a rehabilitación por determinada edificación futura,
- arrendamiento o cesión de uso de local, vivienda o cualquier otro elemento de un edificio por plazo determinado a cambio del pago por el arrendatario o cesionario 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, etc.
- constituir consorcios o sociedades mercantiles de capital mixto, con participación privada minoritaria.

Además, con independencia de que se permita poner en marcha cualquier posible fórmula de coordinación, se asegura la colaboración y la cooperación económica de la Administración General del Estado, en cualquiera de las formas previstas legalmente, siempre que se otorgue prioridad en las ayudas estatales a las actuaciones que tengan por objeto la conservación, la rehabilitación edificatoria, la regeneración y renovación urbanas tal y como se definen en esta Ley y se conciban en los correspondientes Planes estatales. Dicha Administración también podrá fomentar la actividad económica, la sostenibilidad ambiental y la cohesión social y territorial, impulsando procedimientos mediante los cuales se asignen fondos con el objeto de seleccionar, en competencia y mediante criterios objetivos y públicos, actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbanas.

Las actuaciones se distinguen entre sí, en función de la intensidad y entidad de las obras a realizar en el ámbito o actuación de que se trate, de tal manera que van desde las actuaciones de mera rehabilitación edificatoria, que sólo afectan a las obras y trabajos de mantenimiento e intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios privativos vinculados a los mismos, a las de regeneración urbana, que incluyen, además de las anteriores, aquellas que afecten a la urbanización material del ámbito, para llegar, por último, a las más complejas, las de renovación urbana, que se vinculan a aquellos ámbitos en los que predomina la nueva construcción en sustitución de edificios previamente demolidos.

VII

Las Disposiciones adicionales albergan dos normas de contenido diverso. Por una parte, la primera recoge el sistema informativo general e integrado que dispusiera la Ley de Economía Sostenible para garantizar que la Administración General del Estado, en colaboración con las Comunidades Autónomas y las Administraciones Locales, promoverá la actualización permanente y la explotación de la información necesaria para el desarrollo de las políticas

públicas a favor de un medio urbano sostenible y competitivo. La segunda aclara que sigue vigente todo lo previsto en el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en particular lo que se refiere a la utilización de la referencia catastral, la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica y las obligaciones de comunicación, colaboración y suministro de información previstas por la normativa catastral.

VIII

Las Disposiciones finales regulan otros aspectos de la Ley de indudable relevancia. Entre ellos, las modificaciones que se introducen sobre otras Leyes hoy vigentes, con el objetivo de coadyuvar a la consecución de los objetivos perseguidos. De este modo, la Disposición final primera incluye una importante modificación de la Ley de Suelo actualmente vigente, de 20 de junio de 2008, con el objetivo fundamental de eliminar las cargas urbanísticas injustificadas que existen en relación con los suelos ya urbanizados y que impiden llevar a la práctica las actuaciones reguladas por esta Ley. Dichas cargas están establecidas con una práctica identidad entre suelos en situación de urbanizados y suelos en situación rural con destino a una operación de transformación urbanística. En este sentido, se completa la escueta e insuficiente regulación contenida respecto del suelo en situación de urbanizado, por el artículo 12.2, permitiendo distinguir aquél que no está sujeto a operaciones complejas de urbanización, equidistribución y entrega de terrenos a la Administración, del que sí lo está, permitiendo, además, limitar la posible clasificación por el planeamiento urbanístico, de suelos urbanos en su categoría de no consolidados, que en absoluto tienen la condición de urbanizados, tanto de conformidad con la definición estatal, como con la propia regulación autonómica.

Por lo que respecta a las actuaciones de transformación urbanística, se introducen modificaciones tendentes a adecuar sus actuales parámetros a la realidad de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas previstas por esta Ley. Para la vigente Ley de Suelo, toda alteración de planeamiento urbanístico que aumente la edificabilidad, altere el uso preexistente, o aumente la densidad de vivienda por habitante prevista por el anterior plan, constituye una actuación de dotación a los efectos de permitir que la Administración vuelva a rescatar plusvalías urbanísticas y obtenga terrenos con destino a dotaciones, equipamientos e infraestructuras con cargo a la misma.

En las actuaciones de regeneración y renovación urbanas es difícil pensar que toda operación de dichas características permitirá generar plusvalías, o que en todo caso será posible destinar parte de los terrenos a nuevas dotaciones públicas, dado que se trata de zonas muy degradadas de las ciudades, con inexistencia de suelos disponibles para nuevas dotaciones en muchos casos o con un porcentaje de infravivienda muy elevado y en las que el interés público primordial debe ser sustituirlas por viviendas dignas y adecuadas. De ahí que deba permitirse que las dotaciones públicas puedan ser sustituidas por otras formas de cumplimiento de este deber y que el rescate de plusvalías se module en función de su verdadera existencia. Del mismo modo, es necesario flexibilizar el posible incremento de la edificabilidad ya existente en supuestos específicos, sin que ello redunde, automáticamente, en un aumento de las dotaciones ya previstas, que pueden sustituirse por equipamientos en régimen de complejo inmobiliario, admitiendo, además, que dicho incremento tenga como destino la financiación de la propia operación de rehabilitación, si sólo de ése modo resultase viable.

Las Disposiciones finales segunda y tercera tienen como objeto la modificación de la ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y el Código Técnico de Edificación.

En relación con la primera, se centra en el artículo 2, y trata de resolver la indefinición que existe actualmente con respecto a la rehabilitación, ampliando explícitamente el ámbito de aplicación de la misma a todas las intervenciones sobre edificios existentes (ampliaciones, reformas de cualquier tipo o envergadura, o cambios de uso), con independencia de que las mismas requieran proyecto o no, y por tanto sin alterar el marco competencial actual. Ligada a esta modificación se encuentra la que se efectúa sobre el Código Técnico, que tiene como objeto resolver los problemas que el mismo plantea en relación con la rehabilitación, y que vienen siendo reclamados por los principales agentes del sector. Entre ellas, las que tratan de eliminar las definiciones relacionadas con obras de rehabilitación que actualmente inducen a error, la inclusión de los criterios de flexibilidad y no empeoramiento en la aplicación del Código Técnico a las intervenciones en edificios existentes y, por último, la obligación de declarar el nivel de prestaciones alcanzado y las condiciones de uso y mantenimiento derivadas de la intervención. En los dos últimos casos, se trata de aportar un elemento de transparencia en el mercado y de puesta en valor de la rehabilitación.

También se exige una memoria técnica de cumplimiento del propio Código Técnico, que debe adjuntarse a la solicitud de licencia, cuando la intervención no requiera proyecto, pero sí licencia o autorización administrativa, superando así la falta de control actual sobre dicho cumplimiento, en la mayor parte de las obras de rehabilitación. Todo ello con independencia de que se vayan realizando posteriores modificaciones de este Código, con carácter eminentemente técnico, con la finalidad de ir adaptándolo a la intervención sobre edificios existentes, que revestirían ya la forma de Orden Ministerial.

IX

La Disposición final cuarta contiene modificaciones sobre la Ley de Propiedad Horizontal, con el objeto de evitar que los actuales regímenes de mayorías establecidos impidan la realización de las actuaciones previstas en la nueva Ley. No se puede hacer depender algunos de sus más importantes efectos a que las comunidades de propietarios adopten dicha decisión por unanimidad o por mayorías muy cualificadas, máxime cuando van a incluir obras que, aunque afecten al título constitutivo o a los estatutos, en realidad competen a la Administración actuante autorizar o exigir.

Las dos últimas Disposiciones finales contienen los habituales contenidos dedicados a fundamentar los títulos competenciales del Estado en las materias reguladas y la entrada en vigor de la propia Ley.

X

El régimen transitorio contiene una única Disposición, que tiene como objeto establecer el calendario para que los propietarios de las edificaciones a que hace referencia el artículo 5 se doten del Informe de Evaluación regulado por esta Ley, estableciendo un esquema gradual razonable que, en la línea ya establecida por el Real Decreto-ley 8/2011, tiene en cuenta su antigüedad (más de 50 años), sin perjuicio de establecer las especialidades que requieren aquellos edificios que ya hayan pasado la inspección técnica de conformidad con su propia regulación, en los que se busca evitar duplicidades indeseables, y aquéllos otros cuyos titulares pretendan acogerse a posibles ayudas públicas a la rehabilitación. Se establece,

además, un plazo más amplio que el que finaliza en el año 2015 a tenor de lo dispuesto hoy en el Real Decreto-ley 8/2011, plazo inasequible para los más de 3 millones de viviendas afectadas. Con ello se pretende ir adaptando gradualmente, aunque de forma decidida, nuestro parque edificado a condiciones mínimas de conservación, accesibilidad y calidad que ya son demandables en virtud de la legislación vigente, sin perjuicio de lo que establezcan, además, las Comunidades Autónomas y los propios Ayuntamientos.

Por último, la Disposición Derogatoria contiene, además de la cláusula general, la derogación explícita de todos aquellos artículos de las diversas Leyes ya mencionadas, que quedan subsumidos en esta Ley, con una nueva redacción, sistemática y coherencia.

TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Objeto de la Ley.

Esta Ley tiene por objeto regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones conducentes a la rehabilitación de los edificios y la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sea necesaria para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Artículo 2. Definiciones.

A los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y siempre que de la legislación específicamente aplicable no resulte otra definición más pormenorizada, los conceptos incluidos en este artículo serán interpretados y aplicados, con el significado y el alcance siguientes:

1. Vivienda habitual: la que constituye el domicilio de la persona que la ocupa durante un período superior a 183 días al año.

2. Infravivienda: la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad y habitabilidad exigibles a la edificación.

3. Sobreocupación de vivienda: la vivienda en la que se alojan un número de personas que excede del máximo considerado adecuado en relación a la superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables y condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad de la vivienda, de conformidad con la legislación aplicable.

4. Reurbanización: la creación, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, de una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística, en el suelo en situación de urbanizado.

5. Valor de reposición a nuevo: el valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original en relación con las características constructivas y la

superficie útil, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

6. Ajustes razonables: las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad de forma eficaz y práctica, y sin que suponga una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona u entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda.

7. Complejos inmobiliarios:

   7.1. Complejo inmobiliario privado: el integrado, de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Propiedad Horizontal y el artículo 17.6 de la Ley de Suelo, por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales y caracterizado por participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

   7.2. Complejo inmobiliario urbanístico: el integrado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 17.4 de la Ley de Suelo, por superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, destinadas a la edificación o uso privado y al dominio público.

8. Edificio de tipología residencial de vivienda colectiva: el compuesto por más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial.

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

Los poderes públicos, de acuerdo con los principios de sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional formularán y desarrollarán las políticas de su respectiva competencia al servicio de un medio urbano que:

a) Posibilite el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminen o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión.

b) Mejore la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomente unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.

c) Favorezca, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades de contenido económico generadoras de empleo

estable, especialmente aquéllas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.

d) Garantice el acceso universal de los ciudadanos a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios, así como su movilidad.

e) Integre en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, con especial valoración de la perspectiva turística, para contribuir al equilibrio de las ciudades y los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.

f) Fomente el uso de materiales, productos y tecnologías limpias que reduzcan las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero del sector de la construcción, así como de materiales reutilizados y reciclados que contribuyan a mejorar la eficiencia en el uso de los recursos.

g) Permita y mejore, en su caso, el uso turístico responsable.

TÍTULO PRIMERO. LOS LÍMITES DEL DEBER LEGAL DE CONSERVACIÓN Y EL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS.

Artículo 4. El deber legal de conservación de edificios, su exigencia y los límites.

1. Los propietarios de construcciones y edificios tienen el deber de conservarlos en las condiciones legalmente exigibles y ejecutar los trabajos y obras que sean necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, así como realizar las obras adicionales de conservación, que se impongan por motivos de interés general, sean turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, con los límites a que hacen referencia el apartado siguiente.

2. Los límites de la ejecución de los trabajos y obras que conforman el contenido del deber legal de conservación son los siguientes:

a) Que el coste de las obras a realizar supere la mitad del valor de reposición a nuevo, de la edificación o construcción.

b) Que las obras a realizar no sean autorizables en virtud del ordenamiento urbanístico en vigor, sin perjuicio de la obligación de ejecutar las que sean necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad del inmueble, en el caso de que la Administración no opte por su demolición.

3. Cuando el importe de los trabajos y obras a realizar exceda de los límites establecidos en el apartado anterior y no proceda la demolición del inmueble, la Administración resolverá la forma de costear, sin cargo para el propietario, la parte correspondiente a aquél exceso. A tales efectos, podrá establecer ayudas públicas, bonificaciones o firmar acuerdos de financiación de conformidad con lo previsto en el artículo 18, además de todas aquellas fórmulas que específicamente prevea la legislación aplicable.

4. La Administración Pública puede imponer, de oficio o a instancia de parte, y sin necesidad de que estén previamente incluidas en instrumentos de ordenación o gestión urbanística, la

realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, siempre que concurran los requisitos y se persigan las finalidades previstas por esta ley y el resto de la legislación aplicable. El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real.

Conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, en los casos de inejecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, se procederá a su realización subsidiaria por la Administración Pública competente o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta. En tales supuestos, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse, si así lo dispone la legislación autonómica, hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente. Cuando el propietario incumpla lo acordado por la Administración, una vez dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.

Artículo 5. El Informe de Evaluación de los Edificios.

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

2. El Informe de Evaluación que determine los extremos señalados en el apartado anterior, identificará el bien inmueble, con expresión de su referencia catastral y contendrá, de manera detallada:

a) La evaluación del estado de conservación del edificio.

b) La evaluación las condiciones básicas de accesibilidad 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.

c) 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.

3. 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.

4. Cuando se observen deficiencias en la evaluación del estado de conservación del edificio, el Informe las detallará y, en su caso, fijará un plazo apropiado para su subsanación, atendiendo a sus características, entidad y dificultad, de conformidad con lo que se establezca en la normativa específica que sea de aplicación.

Si la Administración competente comprobase que las deficiencias observadas no han sido subsanadas dentro del plazo concedido al efecto, podrá ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados, con independencia de la aplicación de las medidas disciplinarias y sancionadoras que procedan, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística aplicable. Idénticas medidas podrán adoptarse cuando se incumpla el deber de cumplimentar en tiempo y forma el Informe de Evaluación a que se refieren este artículo y la Disposición transitoria única.

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

Artículo 6. Coordinación administrativa.

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, a que se refiere la Disposición adicional primera.

Además, en los términos previstos por la normativa catastral, la información básica de las características de cada inmueble, derivada de los correspondientes informes, se suministrará por la Administración competente a la Administración catastral.

Artículo 7. Capacitación para el Informe de Evaluación de los Edificios.

1. 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.

Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrán suscribir los Informes de Evaluación, en su caso, los responsables de sus correspondientes servicios técnicos.

2. Las deficiencias que se observen en relación con la evaluación de lo dispuesto en el artículo 5.2 se justificarán en el Informe bajo el criterio y la responsabilidad del técnico competente que lo suscriba.

TÍTULO SEGUNDO. LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y LAS DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS.

Capítulo I: Tipos de actuaciones y sujetos obligados.

Artículo 8. Tipos de actuaciones.

1. A los efectos de lo dispuesto en esta Ley y en la legislación estatal sobre suelo y edificación, son:

a) Actuaciones de rehabilitación edificatoria: las obras y trabajos de mantenimiento e intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios privativos vinculados a los mismos, en los términos dispuestos por la Ley de Ordenación de la Edificación.

b) Actuaciones de regeneración urbana: la realización, junto a las obras y trabajos referidos en el apartado anterior, en su caso, de otras que afecten a la urbanización material del espacio público en el ámbito de que se trate, tales como pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones y servicios urbanos de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo.

c) Actuaciones de renovación urbana: las que incluyan la reurbanización del ámbito correspondiente, así como las que consistan en la realización de obras que afecten a la urbanización material del ámbito referidas en el apartado anterior, vinculadas a la ejecución de obras de edificación en las que exista nueva construcción en sustitución de edificios previamente demolidos.

Artículo 9. Sujetos obligados.

La realización de las obras comprendidas en las actuaciones a que se refiere el artículo anterior corresponde a:

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.

b) 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.

c) 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 términos establecidos en los apartados 4 y 5 del artículo 4.

Capítulo II. Ordenación y memoria de viabilidad económica.

Artículo 10. La iniciativa en la ordenación de las actuaciones.

1. La iniciativa para proponer la ordenación de actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y los propietarios. En concreto, estarán legitimados para ello 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.

2. Las Administraciones Públicas adoptarán medidas que aseguren la realización de las obras de conservación, y la ejecución de las actuaciones de rehabilitación edificatoria, regeneración o renovación urbanas que sean precisas y, en su caso, formular y ejecutar 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, así como de obsolescencia o vulnerabilidad de barrios, de ámbitos, o de conjuntos urbanos homogéneos. Serán prioritarias, en tales casos, las medidas que procedan para eliminar situaciones de infravivienda, para garantizar la accesibilidad universal y un uso racional de la energía, así como todas aquellas que partan de la iniciativa de los propios particulares incluidos en el ámbito.

3. Las actuaciones de rehabilitación edificatoria, de regeneración y de renovación urbanas reguladas por esta Ley que impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable para realizar dicha alteración y para proceder a su ejecución. En cualquier caso, incorporarán la memoria de viabilidad económica regulada en el artículo 13 y, cuando afecten a inmuebles declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección, deberán ser informadas favorablemente por el órgano competente para la gestión del régimen de protección aplicable, de acuerdo con su propia normativa.

4. A los efectos de determinar los deberes vinculados a la promoción de la correspondiente actuación, no comportarán nuevos deberes de entrega de suelo destinado a redes de dotaciones y servicios, o al rescate de plusvalías urbanísticas el aumento de la densidad o edificabilidad que sean precisos para:

a) la necesaria sustitución de la infravivienda por vivienda que reúna los requisitos legalmente exigibles, con destino al realojamiento y el retorno que exija la correspondiente actuación, cuando el instrumento de ordenación o gestión correspondientes justifique que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable.

b) 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.

c) la instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir al menos en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio.

d) la realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes, así como para la instalación de captadores solares en la fachada o cubierta y cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30%.

5. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público 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. A tales efectos, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística garantizará la aplicación de dicha regla, bien permitiendo que aquéllas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien estableciendo la aplicación de cualquier otra técnica urbanística.

Lo dispuesto en el párrafo anterior será también de aplicación a los espacios que requiera la realización de las obras referidas en la letra b) del apartado 4, mediante el procedimiento y con los efectos previstos en el artículo 12, b).

Artículo 11. La gestión y ejecución de las actuaciones.

1. Las actuaciones de rehabilitación edificatoria, de regeneración y de renovación urbanas que no requieran la alteración de la ordenación urbanística vigente, precisarán la delimitación y aprobación de un ámbito de actuación conjunta, o de manera aislada, a propuesta de los sujetos mencionados en el artículo anterior, y a elección del Ayuntamiento.

Los ámbitos de actuación conjunta podrán tener carácter continuo o discontinuo y su delimitación y aprobación se ajustará a las reglas procedimentales establecidas por la legislación de ordenación territorial y urbanística.

2. El acuerdo administrativo mediante el cual se delimiten los ámbitos de actuación conjunta o se identifiquen las actuaciones que deban ejecutarse de manera aislada, que en todo caso garantizará el trámite de información al público y las notificaciones requeridas por la legislación aplicable, contendrá, como mínimo, la delimitación espacial que corresponda, acompañada de los siguientes extremos:

a) Justificación de los fines e intereses públicos que persigue, así como de la necesidad y conveniencia de la propuesta de intervención.

b) Identificación de todos los inmuebles incluidos en el ámbito espacial de aplicación, incluyendo su referencia catastral, así como una certificación catastral descriptiva y gráfica de los mismos, así como de sus propietarios y ocupantes legales.

c) Memoria que asegure su idoneidad técnica y su viabilidad económica, fijada ésta última en términos de rentabilidad y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas de la misma, para los propietarios incluidos en el ámbito de actuación, sea conjunta o aislada.

d) 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.

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

f) Descripción de las actuaciones a realizar, forma de gestión elegida para la actuación, proyectos en su caso necesarios para la ejecución de las obras, de conformidad con la legislación de ordenación territorial y urbanística y calendario de las mismas.

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

1. La delimitación espacial del ámbito de actuación, sea conjunta o aislada, una vez firme en vía administrativa, provoca los siguientes efectos:

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

b) legitima la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que sean indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos para garantizar la accesibilidad universal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para su recalificación y, en su caso, desafectación y enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente, siempre que resulte inviable técnica o económicamente cualquier otra solución y quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para espacios libres y dotaciones públicas, así como la funcionalidad del dominio público, en los casos en que se trate de la ocupación de cualquiera de los espacios citados.

c) marca el inicio de las actuaciones a realizar, de conformidad con la forma de gestión por la que opte el Ayuntamiento.

2. La conformidad o autorización administrativas correspondientes a cualesquiera de las actuaciones referidas en el apartado primero del artículo anterior, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, de las fincas constitutivas de elementos privativos de regímenes de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario privado, cualquiera que sea su propietario, al cumplimiento del deber de costear las obras. La afección real se hará constar en el Registro de la Propiedad, con constancia expresa de su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cuotas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

Artículo 13. La memoria de viabilidad económica.

1. La memoria de viabilidad económica a que se refiere el apartado 3 del artículo 10 incorporará, al menos, los siguientes contenidos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos propuestos y de los existentes, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos

y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará en concreto las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevo uso, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, o a la rentabilidad de la operación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, cuantificación de los ingresos tributarios y gastos públicos por el mantenimiento y prestación de los servicios municipales, antes y después de la operación, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del costeamiento de las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de formar parte de la gestión, mediante la financiación de la red de infraestructuras que les competa, o la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

2. La memoria de viabilidad económica a que se refiere el apartado 2, c) del artículo 11 incorporará todos los contenidos de las letras anteriores que específicamente le correspondan.

Artículo 14. Las formas de gestión.

1. Las Administraciones Públicas podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de gestión de las actuaciones reguladas en esta Ley 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.

2. En función de la forma de gestión que se adopte, las siguientes reglas procedimentales comunes resultarán de aplicación en todo caso:

a) 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.

b) 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. En tales casos, la Administración resolverá si ejecuta las obras directamente o procede a su adjudicación por medio de la convocatoria de un concurso público, en cuyo caso, 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.

c) en los convenios de colaboración que se suscriban entre las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y las personas públicas y privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los inmuebles afectados por la actuación, la negociación, tramitación, celebración y cumplimiento de los mismos se regirá por los principios de transparencia y publicidad. Tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo y podrán conceder la actividad de ejecución a un concesionario, previa la convocatoria del correspondiente concurso. También podrán conceder dicha ejecución a un Consorcio previamente creado, o a una sociedad de capital mixto de duración limitada o por tiempo indefinido, como organización común del convenio. En éstas últimas la Administración Pública ostentará la participación mayoritaria y ejercerá, en todo caso, el control efectivo, o la posición decisiva en su funcionamiento.

d) en los 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; origine un mayor beneficio para la colectividad en su conjunto y proponga obras de eliminación de las situaciones de infravivienda, de garantía de la accesibilidad universal, o de mejora de la eficiencia energética.

Artículo 15. Los derechos de realojamiento y de retorno.

1. En la ejecución de las actuaciones previstas por esta Ley que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, deberán garantizar el derecho de aquéllos al realojamiento:

a) 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 sujetas al 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.

b) 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.

2. Cuando se actúe de manera aislada y no corresponda aplicar la expropiación, los arrendatarios que, a consecuencia de las obras de rehabilitación o demolición no puedan hacer uso de las viviendas arrendadas, tendrán el derecho a un alojamiento provisional, hasta que sea posible el retorno, ambos ejercitables frente al dueño de la nueva edificación, y por el tiempo que reste hasta la finalización del contrato.

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.

3. El derecho de realojamiento es personal e intransferible.

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

a) La Administración actuante identificará a los ocupantes legales a que hace referencia el apartado 1, 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.

b) 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.

c) 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.

d) 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.

5. Para hacer efectivo el derecho de realojamiento será preciso ofrecer una vivienda por cada una de las viviendas afectadas por la actuación, bien en el mismo ámbito de actuación, o, si no es posible, lo más próximo al mismo. Cuando no sea materialmente posible ofrecer dicha vivienda, los titulares del derecho de realojamiento tendrán derecho a su equivalente económico.

La vivienda de sustitución tendrá una superficie adecuada a las necesidades del titular del derecho de realojamiento y, en el caso de que éste fuera una persona con discapacidad, será una vivienda accesible.

El derecho de realojamiento respetará en todo caso los límites establecidos por la legislación sobre vivienda de protección pública.

6. El reconocimiento del derecho de realojamiento es independiente del derecho a percibir la indemnización que corresponda, cuando se extingan derechos preexistentes, salvo lo dispuesto en la letra a) del apartado 1.

Capítulo III. Sujetos públicos y privados legitimados para participar en la gestión: fórmulas de cooperación y coordinación.

Artículo 16. Sujetos legitimados para participar en la gestión.

1. Podrán participar en las actuaciones previstas en esta Ley, además de las Administraciones Públicas competentes y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, y 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 y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, así como las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en dichas operaciones, y las asociaciones administrativas que se constituyan por ellos de acuerdo con lo previsto en el artículo siguiente.

2. La participación en la ejecución de las actuaciones previstas en esta Ley se producirá, siempre que sea posible, en un régimen de equidistribución de cargas y beneficios.

3. A los efectos de su participación en las actuaciones reguladas por esta ley, los sujetos referidos en el apartado 1, de acuerdo con su propia naturaleza, podrán:

a) 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, regeneración o 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.

b) 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.

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

d) 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.

e) 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.

f) 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 o renovación urbanas en cuya gestión participen o que directamente lleven a cabo.

g) 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.

h) Solicitar créditos con el objeto de obtener financiación para las obras de conservación y las actuaciones reguladas por esta Ley.

Artículo 17. Asociaciones administrativas.

1. Las asociaciones administrativas a que se refiere el artículo 14.2.d) tendrán personalidad jurídica propia y naturaleza administrativa, y se regirán por sus estatutos y por lo dispuesto en este artículo, 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 quién competerá la aprobación de sus estatutos y adquirirán la personalidad jurídica a partir del momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

2. Los acuerdos de estas Asociaciones se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, salvo que en los estatutos o en otras normas se establezca un quórum especial para determinados supuestos. Dichos acuerdos podrán impugnarse en alzada ante la Administración urbanística actuante.

3. La disolución de las Asociaciones referidas en este artículo se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá, en todo caso, acuerdo de la Administración urbanística actuante. No obstante, no procederá la aprobación de la disolución de la Entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que queden pendientes.

Artículo 18. Convenios para la financiación de las actuaciones.

1. 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 mencionados en el apartado primero del artículo 16 podrán celebrar entre sí, a los efectos de facilitar la gestión y ejecución de las mismas, entre otros, los siguientes contratos:

a) 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.

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

c) 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, regeneración y renovación urbanas.

d) Convenio de explotación conjunta del inmueble o partes del mismo.

2. En el caso de las cooperativas de viviendas, los contratos a que hacen referencia las letras a) y c) del apartado anterior sólo alcanzarán a los locales comerciales y las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad, tal y como establece su legislación específica.

Artículo 19. Cooperación interadministrativa.

1. 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:

a) La conservación, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas tal y como se definen en esta Ley y se conciban en los correspondientes Planes estatales.

b) La elaboración y aprobación de los instrumentos necesarios para la ordenación y la gestión de las actuaciones reguladas por esta ley 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.

c) Aquellas otras actuaciones que, con independencia de lo dispuesto en la letra anterior, 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.

2. Para fomentar la actividad económica, la sostenibilidad ambiental y la cohesión social y territorial, la Administración General del Estado podrá, a iniciativa propia o de las Comunidades Autónomas o de los municipios interesados, impulsar procedimientos mediante los cuales se asignen fondos con el objeto de seleccionar, en competencia y mediante criterios objetivos y públicos, actuaciones conjuntas e integradas de rehabilitación edificatoria, regeneración o renovación urbanas.

Artículo 20. Organización de la cooperación.

1. Las Administraciones Públicas que cooperen en la gestión de las actuaciones reguladas por esta Ley podrán acordar mediante convenio, en el que podrán participar las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, así como, en su caso, las asociaciones administrativas de unas y otras y los restantes sujetos mencionados en el artículo 16, los siguientes aspectos:

a) La organización de la gestión de la ejecución, que podrá revestir la forma de consorcio o de sociedad mercantil de capital mixto, incluso con participación privada minoritaria,

b) El procedimiento y la competencia para la determinación del gestor directamente responsable de la ejecución cuando no la asuma directamente una de las Administraciones actuantes o el consorcio o la sociedad constituidos al efecto.

c) Los términos y las condiciones concretas, incluidas las ayudas e incentivos públicos, de la ordenación y la ejecución de la actuación de que se trate, los cuales podrán, a su vez, ser concretados mediante acuerdos entre el gestor responsable de la actuación y cualesquiera de los sujetos mencionados en el artículo 16.

2. Todos los convenios a que se refiere el apartado anterior tendrán carácter jurídico-administrativo, correspondiendo a la jurisdicción contencioso-administrativa el conocimiento de cualesquiera cuestiones relacionadas con ellos.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. Información al servicio de las políticas públicas.

La Administración General del Estado, en colaboración con las Comunidades Autónomas y las Administraciones Locales, promoverá un sistema informativo general e integrado que, coordinado con el Catastro Inmobiliario, asegure la obtención, actualización permanente y explotación de la información necesaria para el desarrollo de las políticas a que se refiere el artículo 3, que comprenderá, al menos, los siguientes instrumentos:

a) Censos de construcciones, edificios, viviendas y locales desocupados y de los precisados de rehabilitación.

b) Mapas de ámbitos urbanos obsoletos, desfavorecidos o en condiciones de vulnerabilidad, precisados de regeneración o renovación urbana, o de actuaciones de rehabilitación edificatoria.

c) Un sistema público general e integrado de información sobre suelo y urbanismo, a través del cual los ciudadanos puedan obtener por medios electrónicos información urbanística proveniente de las distintas Administraciones Públicas.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. Catastro inmobiliario.

Lo dispuesto en esta ley se entiende sin perjuicio de lo previsto en el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en particular en lo que se refiere a la utilización de la referencia catastral, la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica y las obligaciones de comunicación, colaboración y suministro de información previstas por la normativa catastral.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA. Calendario para la realización del Informe de Evaluación de los Edificios.

1. Con el objeto de garantizar la calidad y sostenibilidad del parque edificado, así como para orientar y dirigir las políticas públicas que persigan tales fines, y sin perjuicio de que las Comunidades Autónomas aprueben una regulación más exigente y de lo que dispongan las ordenanzas municipales, la obligación de disponer del Informe de Evaluación regulado en el

artículo 5, deberá hacerse efectiva, como mínimo, en relación con los siguientes edificios y en los plazos que a continuación se establecen:

a) Los edificios que cuenten con una inspección técnica vigente, realizada de conformidad con su normativa aplicable y con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, cuando corresponda su primera revisión de acuerdo con dicha 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.

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

c) Los edificios de tipología residencial 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.

d) 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.

2. Con el objeto de evitar duplicidades entre el informe y la Inspección Técnica de Edificios o instrumento de naturaleza análoga que pudiera existir en los Municipios o Comunidades Autónomas, el informe resultante de aquélla se integrará como parte del informe regulado por esta Ley, teniéndose éste último por producido, en todo caso, cuando el ya realizado haya tenido en cuenta exigencias derivadas de la normativa autonómica o local iguales o más exigentes a las establecidas por esta Ley.

3. Lo establecido en esta Disposición deberá entenderse sin perjuicio de la potestad atribuida a la Administración competente para requerir el Informe de Evaluación de los Edificios, caso a caso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5, apartado 1.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

1. Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a la presente Ley y, en particular, las siguientes:

2. El artículo 13, la Disposición adicional undécima y las Disposiciones Transitorias 2ª y 5ª de la Ley de Suelo.

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

4. Los artículos 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 25, las Disposiciones Transitorias 1ª y 2ª 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.

5. Los artículos 8, 11 y 12 de la Ley de Propiedad Horizontal.

6. Los apartados 5 y 6 del artículo 2 del Código Técnico de la Edificación.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. Modificación de la Ley de Suelo.

Se modifican los siguientes artículos del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Uno. El artículo 2 queda redactado de la siguiente manera:

"Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.

1. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.

2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:

a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.

b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.

c) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de una y otra.

d) La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.

3. Además de lo dispuesto en el apartado anterior, los poderes públicos propiciarán la consecución de un medio urbano en el que se ocupe el suelo de manera eficiente, se le dote de las infraestructuras y los servicios que le son propios, y en el que se combinen los usos de forma funcional, garantizando, en particular:

a) La movilidad en coste y tiempo razonable, sobre la base de un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos a pie y en bicicleta.

b) La accesibilidad universal, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, de los edificios de uso privado y público, de los espacios de uso público y de los transportes públicos.

c) El uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia, así como la introducción de energías renovables.

d) La prevención y, en todo caso, la minimización en la mayor medida posible, por aplicación de todos los sistemas y procedimientos legalmente previstos, de los impactos negativos de los residuos urbanos y de la contaminación acústica.

4. La persecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, si bien la alteración de la delimitación de los espacios naturales protegidos o de los espacios incluidos en la Red Natura 2000, reduciendo su superficie total o excluyendo terrenos de los mismos, sólo será posible cuando así lo justifiquen los cambios provocados en ellos por su evolución natural, científicamente demostrada. Dicha alteración deberá someterse a información pública, que en el caso de la Red Natura 2000, se hará de forma previa a la remisión de la propuesta de descatalogación a la Comisión Europea y la aceptación por ésta de tal descatalogación.

5. Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.

El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia".

Dos. El artículo 5 queda redactado de la siguiente manera:

"Deberes del ciudadano.

Todos los ciudadanos tienen el deber de:

a) Respetar y contribuir a preservar el medio ambiente y el paisaje natural absteniéndose de realizar actuaciones que contaminen el aire, el agua, el suelo y el subsuelo o no permitidas por la legislación en la materia.

b) Cumplir los requisitos y condiciones a que la legislación sujete las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como emplear en ellas en cada momento las mejores técnicas disponibles conforme a la normativa aplicable, encaminadas a eliminar o reducir los efectos negativos señalados.

c) Respetar y hacer un uso racional y adecuado, acorde en todo caso con sus características, función y capacidad de servicio, de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos.

d) Respetar y contribuir a preservar el paisaje urbano y el patrimonio arquitectónico y cultural absteniéndose en todo caso de realizar cualquier acto o desarrollar cualquier actividad no permitidos."

Tres. El artículo 6 queda redactado de la siguiente manera:

"Iniciativa pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias.

1. Los particulares, sean o no propietarios, deberán contribuir, en los términos establecidos en las leyes, a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponderá, en todo caso, la dirección del proceso, tanto en los supuestos de iniciativa pública, como privada.

2. En los supuestos de ejecución de las actuaciones de transformación urbanística y edificatoria, mediante procedimientos de iniciativa pública podrán participar, tanto los propietarios de los terrenos, como los particulares que no ostenten dicha propiedad, en las condiciones dispuestas por la legislación aplicable. Dicha legislación garantizará que el ejercicio de la libre empresa se sujeta a los principios de transparencia, publicidad y concurrencia.

3. Los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondiente, no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno Derecho.

4. La iniciativa privada se ejercerá, en las condiciones dispuestas por la legislación aplicable, por los propietarios.

5. Tanto los propietarios, en los casos de reconocimiento de la iniciativa privada para la transformación urbanística o la actuación edificatoria del ámbito de que se trate, como los particulares, sean o no propietarios, en los casos de iniciativa pública en los que se haya adjudicado formalmente la participación privada, podrán redactar y presentar a tramitación los instrumentos de ordenación y gestión precisos, según la legislación aplicable. A tal efecto, previa autorización de la Administración urbanística competente, tendrán derecho a que se les faciliten por parte de los Organismos Públicos cuantos elementos informativos precisen para llevar a cabo su redacción, y a efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del instrumento con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa."

Cuatro. El artículo 8 queda redactado de la siguiente manera:

"Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades.

1. El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación y ordenación aplicable por razón de las características y situación del bien.

Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en el artículo 17.

2. En el suelo en situación rural a que se refiere el artículo 12.2,a), las facultades del derecho de propiedad incluyen las de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

La utilización de los terrenos con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable, quedará

siempre sometida a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice.

Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural.

3. En el suelo en situación rural para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado las facultades del derecho de propiedad incluyen las siguientes:

a) El derecho de consulta a las Administraciones competentes, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística fijará el plazo máximo de contestación de la consulta, que no podrá exceder de tres meses, salvo que una norma con rango de ley establezca uno mayor, así como los efectos que se sigan de ella. En todo caso, la alteración de los criterios y las previsiones facilitados en la contestación, dentro del plazo en el que ésta surta efectos, podrá dar derecho a la indemnización de los gastos en que se haya incurrido por la elaboración de proyectos necesarios que resulten inútiles, en los términos del régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

b) El derecho de elaborar y presentar el instrumento de ordenación que corresponda, cuando la Administración no se haya reservado la iniciativa pública de la ordenación y ejecución.

c) El derecho a participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 14, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

Para ejercer esta facultad, o para ratificarse en ella, si la hubiera ejercido antes, el propietario dispondrá del plazo que fije la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, que no podrá ser inferior a un mes ni contarse desde un momento anterior a aquél en que pueda conocer el alcance de las cargas de la actuación y los criterios de su distribución entre los afectados.

d) Realizar usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial o no ser incompatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración urbanística.

La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere este apartado, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos, y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden de la Administración urbanística acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización. En estos supuestos no existirá derecho de realojamiento, ni de retorno.

e) Usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con lo previsto en el apartado 2, siempre que el ejercicio de estas facultades sea compatible con la previsión ya contenida en el instrumento de ordenación territorial y urbanística en relación con su paso a la situación de suelo urbanizado.

4. En el suelo en situación de urbanizado las facultades del derecho de propiedad incluyen, además de las establecidas en las letras a), b), c) y d) del apartado anterior, en su caso, las siguientes:

a) Completar la urbanización de los terrenos para que cumplan los requisitos y condiciones establecidos para su edificación. Este derecho podrá ejercitarse individualmente o, cuando los terrenos estén sujetos a una actuación de carácter conjunto, con los propietarios del ámbito, en la forma que disponga la legislación aplicable.

b) Edificar sobre unidad apta para ello y realizar las actuaciones necesarias para mantener la edificación, en todo momento, en un buen estado de conservación.

c) Participar en la ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbanas en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas, cuando proceda, o de distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución 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.

5. Las facultades referidas en los apartados anteriores alcanzan al vuelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público."

Cinco. El artículo 9 queda redactado de la siguiente manera:

"Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.

1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso, y en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles, hasta donde alcance el deber legal.

2. En el suelo que sea rural a los efectos de esta Ley, o esté vacante de edificación, el deber de conservarlo supone costear y ejecutar las obras necesarias para mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, para la seguridad o salud públicas, daño o perjuicio a terceros o al interés general; incluido el ambiental; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas en los términos

dispuestos por su legislación específica y mantener el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo. El cumplimiento de este deber no eximirá de las normas adicionales de protección que establezca la legislación aplicable.

3. Cuando el suelo en situación rural no esté sometido al régimen de una actuación de urbanización, el propietario tendrá, además de lo previsto en el apartado anterior, el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales que establezca, en su caso, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, para legitimar los usos privados del suelo no vinculados a su explotación primaria. En éste suelo quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

4. Cuando el suelo en situación rural esté sometido al régimen de una actuación de urbanización, el propietario deberá asumir como carga real la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al responsable de ejecutar la actuación, en los términos de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

5. En el suelo en situación de urbanizado, el deber de uso supone el de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación. Cuando la Administración imponga la realización de actuaciones de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbanas, el propietario tendrá el deber de participar en su ejecución en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas, en los términos establecidos en el artículo 8.4,c).

6. En todo suelo en situación de urbanizado en que así se prevea por la ordenación urbanística y en las condiciones por ella establecidas, el propietario tendrá el deber de edificar, así como el de mantener las edificaciones, construcciones e instalaciones realizadas en adecuado estado de conservación, hasta donde alcance el deber legal. El deber de conservación de edificaciones comporta la realización de los trabajos y las obras necesarias para garantizar las condiciones legales a que se ha hecho referencia en el apartado primero y, además, para satisfacer, con carácter general, los requisitos básicos de la edificación establecidos en el artículo 3.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación y para adaptar y actualizar las edificaciones, en particular las instalaciones, a las normas legales que les sean explícitamente exigibles en cada momento.

Además, la Administración competente podrá ordenar la ejecución de obras adicionales a las mencionadas en el apartado anterior por motivos de interés general, sean turísticos o culturales, de conformidad con lo dispuesto en la legislación aplicable, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, pudiendo consistir ésta última, en la adecuación parcial o completa a todas, o a algunas de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación. En estos casos, la Administración, de manera motivada, determinará el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de las exigencias básicas.

7. Todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, debiendo ser motivada su denegación. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por

silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

8. Con independencia de lo establecido en el apartado anterior, serán expresos, con silencio administrativo negativo, los actos que autoricen:

a) Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.
b) Las obras de edificación comprendidas en el ámbito de aplicación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que, de acuerdo con la misma, requieran un proyecto.
c) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.
d) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que, por sus características, puedan afectar al paisaje.

9. Cuando la legislación de ordenación territorial y urbanística aplicable sujete la primera ocupación o utilización de las edificaciones a un régimen de comunicación previa o de declaración responsable, y de dichos procedimientos no resulte que la edificación cumple los requisitos necesarios para el destino al uso previsto, la Administración a la que se realice la comunicación deberá adoptar las medidas necesarias para el cese de la ocupación o utilización comunicada, en el plazo de seis meses, siendo responsable de los perjuicios que puedan ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas. La Administración podrá repercutir en el sujeto obligado a la presentación de la declaración responsable el importe de tales perjuicios.

Tanto la práctica de la comunicación previa a la Administración competente, como las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que aquella pudiera adoptar en relación con el acto comunicado, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad, en los términos establecidos por la legislación hipotecaria y por esta Ley."

Seis. La letra b) del apartado 1 del artículo 10, queda redactado de la siguiente manera:

"Criterios básicos de utilización del suelo.

b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y, comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de renovación urbanas que impliquen la reurbanización del ámbito.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

Siete. El artículo 12.3 queda redactado de la siguiente manera y se adiciona un nuevo apartado 4 al artículo 12:

"Situaciones básicas de suelo

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística.

c) Carecer de alguna de las infraestructuras y servicios mencionados en el apartado anterior, pero poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. En ningún caso podrán considerarse a estos efectos, las carreteras de circunvalación, ni las vías de comunicación interurbanas.

d) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto."

Ocho. El artículo 14 queda redactado de la siguiente manera:

"Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias.

1. Se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado, para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

b) Las que tengan por objeto ejecutar actuaciones de regeneración o renovación urbanas, incluyendo la reurbanización, en un ámbito de suelo ya urbanizado, en las que se exigirá el reajuste de la proporción de las dotaciones públicas existentes, de conformidad con lo dispuesto por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, cuando el instrumento de ordenación aumente la edificabilidad o densidad preexistente, o atribuya nuevos usos.

c) La sustitución de los usos existentes en los edificios, o la implantación de otros nuevos, de conformidad con la ordenación urbanística, impliquen o no reforma de la edificación u obras complementarias de urbanización.

2. Se entiende por actuaciones edificatorias:

a) Las de nueva edificación o sustitución de la edificación existente y las de regeneración urbana, que no se incluyan en las actuaciones previstas en el apartado anterior, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización.

b) Las actuaciones de rehabilitación edificatoria.

3. A las actuaciones sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural les será de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores, de conformidad con la naturaleza que les atribuya su propia legislación, en atención a sus peculiaridades específicas.

4. A los solos efectos de lo dispuesto en esta Ley, las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de éstas. La iniciación se presumirá cuando exista acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras. La caducidad de cualquiera de los instrumentos mencionados restituye, a los efectos de esta Ley, el suelo a la situación en que se hallaba al inicio de la actuación.

La terminación de las actuaciones de urbanización se producirá cuando concluyan las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitiman, habiéndose cumplido los deberes y levantado las cargas correspondientes. La terminación se presumirá a la recepción de las obras por la Administración o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras."

Nueve. El artículo 16 queda redactado de la siguiente manera:

"Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias.

1. Las actuaciones de transformación urbanística a que se refieren las letras a) y b) del apartado primero del artículo 14 comportan los siguientes deberes legales:

a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

En estos suelos se incluirá, cuando deban formar parte de actuaciones de urbanización cuyo uso predominante sea el residencial, los que el instrumento de ordenación adscriba a la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, tanto en los supuestos en que así se determine por la legislación aplicable, como cuando de la memoria del correspondiente instrumento se derive la necesidad de contar con este tipo de viviendas de naturaleza rotatoria, y cuya finalidad sea atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda. La entrega de estos suelos no incrementará el cómputo de las reservas de suelo a que se refiere el primer párrafo de esta letra.

b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

Con carácter general, el porcentaje a que se refieren los párrafos anteriores no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado primero del artículo 10.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.

d) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

2. Cuando se trate de las actuaciones a que se refieren las letras b) y c) del apartado primero del artículo 14, y siempre que la actuación no comporte una reurbanización material del ámbito, los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

a) el deber de entregar a la Administración competente el suelo correspondiente al rescate de plusvalías urbanísticas, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la actuación.

Incluso en estos supuestos, este deber sólo será exigible cuando se acredite, mediante una memoria de viabilidad económica suscrita por el correspondiente Ayuntamiento, que la operación genera efectivamente plusvalías.

Tampoco será exigible este deber, aunque se generen plusvalías, cuando la citada memoria justifique la necesidad de reinvertirlas en el pago de todos los costes derivados de la operación. Además, se podrá sustituir directamente por su conversión a metálico, pudiendo destinar dichos fondos el Ayuntamiento a costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a la política municipal de rehabilitación.

b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situados dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 17.4.

c) El deber de costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización, queda referido, exclusivamente, al ámbito de la correspondiente actuación.

3. Las actuaciones edificatorias comportan los deberes legales establecidos para las actuaciones previstas en el apartado anterior, salvo los relativos al cumplimiento del deber de costear y ejecutar las obras de urbanización, que se limita a las obras que sean precisas para completarla.

4. Las actuaciones sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural, comportarán los deberes legales establecidos en los números anteriores, de acuerdo con las características que a éstos atribuya su propia legislación.

5. Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes de los apartados anteriores. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o de regeneración o renovación correspondientes, o en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin

perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación.”

Diez. Los apartados 4 y 6 del artículo 17, quedan redactados de la siguiente manera:

"Formación de fincas y parcelas y relación entre ellas.

4. Los instrumentos de ordenación urbanística podrán destinar superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público. En estos casos se constituirá un complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público, que se someterá a las siguientes reglas:

a) Podrá efectuarse sobre una sola finca o sobre varias, sin necesidad de previa agrupación, siempre que sean colindantes entre sí o únicamente se hallen separadas por suelos que, de acuerdo con la ordenación territorial y urbanística, deban tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización, o ser computables a los efectos del cumplimiento del deber de entregar a la Administración el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

b) Podrá conformarse, también, por fincas superpuestas en la rasante, vuelo o subsuelo susceptibles de asignación de uso o de edificabilidad materializable de manera independiente, bien de dominio privado, bien destinado al dominio público, siempre que cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1 anterior. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación.

6. La constitución y modificación del complejo inmobiliario deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida, o el testimonio notarial de la misma. No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes:

a) Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel,

b) Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.

A los efectos previstos en el número anterior se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos."

Once. El artículo 20 queda redactado de la siguiente manera:

"Declaración de obra nueva.

1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.

Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos:

a) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y

b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que la misma ha alcanzado sus efectos.

En ambos supuestos deberá especificarse la situación urbanística de la finca con indicación de la existencia de procedimientos o recursos administrativos o procesos jurisdiccionales cuyo resultado pudiera afectarla.

2. Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los Registradores exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior.

3. En aquellos casos en los que la descripción de la obra terminada no coincida con la que conste en el Registro, por haberse producido modificaciones en el proyecto, la constancia registral de la terminación de la obra se producirá mediante un asiento de inscripción, cuya extensión quedará sujeta a lo previsto en el apartado primero en relación con los requisitos para la inscripción de las obras nuevas terminadas.

4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se regirá por el siguiente procedimiento:

a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de

anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

b) Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación.

c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la referida situación urbanística con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.

La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados."

Doce. El artículo 36 queda redactado de la siguiente manera:

"Procedencia y alcance de la venta o sustitución forzosas.

1. El incumplimiento de los deberes establecidos en esta Ley habilitará a la Administración actuante para decretar, de oficio o a instancia de interesado, y en todo caso previa audiencia del obligado, la ejecución subsidiaria, la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas, o cualesquiera otras consecuencias derivadas de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

2. La sustitución forzosa tiene por objeto garantizar el cumplimiento del deber correspondiente, mediante la imposición de su ejercicio, que podrá realizarse en régimen de propiedad horizontal con el propietario actual del suelo, en caso de incumplimiento de los deberes de edificación o de conservación de edificios.

3. En los supuestos de expropiación, venta o sustitución forzosas previstos en este artículo, el contenido del derecho de propiedad del suelo nunca podrá ser minorado por la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística en un porcentaje superior al 50 por ciento de su valor, correspondiendo la diferencia a la Administración."

Trece. El artículo 37 queda redactado de la siguiente manera:

"Régimen de la venta o sustitución forzosas.

1. La venta o sustitución forzosas se iniciará de oficio o a instancia de interesado y se adjudicará mediante procedimiento con publicidad y concurrencia.

2. Dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación

del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio. La situación de ejecución subsidiaria, de expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas, o cualesquiera otras a las que quede sujeto el inmueble correspondiente, se consignará en las certificaciones registrales que se expidan.

3. Cuando el procedimiento determine la adjudicación por aplicación de la venta o sustitución forzosas, una vez resuelto el mismo, la Administración actuante expedirá certificación de dicha adjudicación, que será título inscribible en el Registro de la Propiedad, en el que se harán constar las condiciones y los plazos de cumplimiento del deber a que quede obligado el adquiriente, en calidad de resolutorias de la adquisición."

Catorce. El artículo 51 queda redactado de la siguiente manera:

"Actos inscribibles.

1. Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad:

a) Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución de la ordenación urbanística en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el instrumento de ordenación, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de garantías reales de la obligación de ejecución o de conservación de la urbanización y de las edificaciones.

b) Las cesiones de terrenos con carácter obligatorio en los casos previstos por las Leyes o como consecuencia de transferencias de aprovechamiento urbanístico.

c) La incoación de expediente sobre disciplina urbanística o de aquéllos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar el cumplimiento de sanciones impuestas.

d) Las condiciones especiales a que se sujeten los actos de conformidad, aprobación o autorización administrativa, en los términos previstos por las Leyes.

e) Los actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico.

f) La interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución, o de actos administrativos de intervención.

g) Los actos administrativos y las sentencias, en ambos casos firmes, en que se declare la anulación a que se refiere el número anterior, cuando se concreten en fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento.

h) Cualquier otro acto administrativo que, en desarrollo de los instrumentos de ordenación o ejecución urbanísticos modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas.

2. En todo caso, en la incoación de expedientes de disciplina urbanística que afecten a actuaciones por virtud de las cuales se lleve a cabo la creación de nuevas fincas registrales por vía de parcelación, reparcelación en cualquiera de sus modalidades, declaración de obra nueva o constitución de régimen de propiedad horizontal, la Administración estará obligada a

acordar la práctica en el Registro de la Propiedad de la anotación preventiva a que se refiere el artículo 53.2.

La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de esta anotación preventiva dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados.

3. Inscrita la parcelación o reparcelación de fincas, la declaración de nuevas construcciones o la constitución de regímenes de propiedad horizontal, o inscritos, en su caso, los conjuntos inmobiliarios, el Registrador de la Propiedad notificará a la Comunidad Autónoma competente la realización de las inscripciones correspondientes, con los datos resultantes del Registro. A la comunicación, de la que se dejará constancia por nota al margen de las inscripciones correspondientes, se acompañará certificación de las operaciones realizadas y de la autorización administrativa que se incorpore o acompañe al título inscrito."

Quince. Los apartados 1 y 2 Artículo 53 quedan redactados de la siguiente manera:

"Clases de asientos.

1. Se harán constar mediante inscripción los actos y acuerdos a que se refieren las letras a), b), g) y h) del artículo 51, así como la superficie ocupada a favor de la Administración, por tratarse de terrenos destinados a dotaciones públicas por la ordenación territorial y urbanística.

2. Se harán constar mediante anotación preventiva los actos de las letras c) y f) del artículo 51, que se practicará sobre la finca en la que recaiga el correspondiente expediente. Tales anotaciones caducarán a los cuatro años y podrán ser prorrogadas a instancia del órgano urbanístico actuante o resolución del órgano jurisdiccional, respectivamente".

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. Modificación de la Ley de Ordenación de la Edificación.

Uno. El artículo 2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, queda redactado de la siguiente manera:

"Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. Esta Ley es de aplicación al proceso de la edificación, entendiendo por tal la acción y el resultado de construir un edificio o de intervenir sobre uno existente, en ambos casos de carácter permanente, público o privado, cuyo uso característico esté comprendido en los siguientes grupos:

a) Administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural.
b) Aeronáutico; agropecuario; de la energía; de la hidráulica; minero; de telecomunicaciones (referido a la ingeniería de las telecomunicaciones); del transporte terrestre, marítimo, fluvial y aéreo; forestal; industrial; naval; de la ingeniería de saneamiento e higiene, y accesorio a las obras de ingeniería y su explotación.
c) Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén expresamente relacionados en los grupos anteriores.

2. Se considerarán intervenciones en los edificios existentes a los efectos de esta Ley, las siguientes:

a) Ampliación: Aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.
b) Reforma: Cualquier trabajo u obra en un edificio existente distinto del que se lleve a cabo para el exclusivo mantenimiento del edificio, entendiendo por mantenimiento, el conjunto de trabajos y obras a efectuar periódicamente para prevenir el deterioro de un edificio y mantenerlo en buen estado para que, con una fiabilidad adecuada, cumpla con los requisitos básicos de la edificación establecidos.
c) Cambio de uso.

3. Se consideran comprendidas en el edificio sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.

4. Requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras e intervenciones:

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
b) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiendo por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección."

Dos. El primer párrafo del apartado 1 del artículo 3 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, queda redactado de la siguiente manera:

"Artículo 3. Requisitos básicos de la edificación.

1. Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, se establecen los siguientes requisitos básicos de la edificación, que deberán satisfacerse, de la forma que reglamentariamente se establezca, en el proyecto, la construcción, el mantenimiento, la conservación y el uso de los edificios y sus instalaciones, así como en las intervenciones que se realicen en los edificios existentes: "

DISPOSICIÓN FINAL TERCERA. Modificación del Código Técnico de la Edificación.

Uno. El apartado 4 del artículo 1 del Código Técnico de la Edificación, queda redactado de la siguiente manera:

"4. Las exigencias básicas deben cumplirse, de la forma que reglamentariamente se establezca, en el proyecto, la construcción, el mantenimiento, la conservación y el uso de los edificios y sus instalaciones, así como en las intervenciones en los edificios existentes".

Dos. El apartado 3 del artículo 2 del Código Técnico de la Edificación, queda redactado de la siguiente manera:

"3. Igualmente, el Código Técnico de la Edificación se aplicará también a intervenciones en los edificios existentes y su cumplimiento se justificará en el proyecto o, cuando el proyecto no fuera preceptivo, en una memoria suscrita por técnico competente junto a la solicitud de licencia o de autorización administrativa para las obras. En caso de que la exigencia de licencia o autorización previa sea sustituida por la de declaración responsable o comunicación previa, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente, se deberá manifestar explícitamente que se está en posesión del correspondiente proyecto o memoria justificativa, según proceda.

Cuando la aplicación del Código Técnico de la Edificación no sea urbanística, técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista o, en su caso, del técnico que suscriba la memoria, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva.

La posible inviabilidad o incompatibilidad de aplicación o las limitaciones derivadas de razones técnicas, económicas o urbanísticas se justificarán en el proyecto o en la memoria, según corresponda, y bajo la responsabilidad y el criterio respectivo del proyectista o del técnico competente que suscriba la memoria. En la documentación final de la obra deberá quedar constancia del nivel de prestación alcanzado y de los condicionantes de uso y mantenimiento del edificio, si existen, que puedan ser necesarios como consecuencia del grado final de adecuación efectiva alcanzado y que deban ser tenidos en cuenta por los propietarios y usuarios.

En las intervenciones en los edificios existentes no se podrán reducir las condiciones preexistentes relacionadas con las exigencias básicas, cuando dichas condiciones sean menos exigentes que las establecidas en los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación, salvo que en éstos se establezca un criterio distinto. Las que sean más exigentes, únicamente podrán reducirse hasta los niveles de exigencia que establecen los documentos básicos."

Tres. El apartado 4 del artículo 2, del Código Técnico de la Edificación, queda redactado de la siguiente manera:

"4. En las intervenciones en edificios existentes el proyectista deberá indicar en la documentación del proyecto si la intervención incluye o no actuaciones en la estructura preexistente; entendiéndose, en caso negativo, que las obras no implican el riesgo de daño citado en el artículo 17.1,a) de la Ley de Ordenación de la Edificación."

Cuatro. Se modifica la definición de Mantenimiento del Anejo III, que queda redactada de la siguiente manera:

"Mantenimiento:

Conjunto de trabajos y obras a efectuar periódicamente para prevenir el deterioro de un edificio y mantenerlo en buen estado para que, con una fiabilidad adecuada, cumpla con los requisitos básicos de la edificación establecidos".

Cinco. Se introduce la definición de "intervenciones en los edificios existentes" en el Anejo III:

"Intervenciones en los edificios existentes:

Se consideran intervenciones en los edificios existentes, las siguientes:

a) Ampliación: Aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.
b) Reforma: Cualquier trabajo u obra en un edificio existente distinto del que se lleve a cabo para el exclusivo mantenimiento del edificio.
c) Cambio de uso."

Seis. Las modificaciones que, a partir de la entrada en vigor de esta Ley, puedan realizarse en relación con los artículos y el Anejo III del Código Técnico de la Edificación a que se refieren los apartados anteriores, podrán efectuarse reglamentariamente con arreglo a la normativa específica de aplicación.

DISPOSICIÓN FINAL CUARTA. Modificación del Régimen de Propiedad Horizontal.

Uno. Se adicionan las letras d y e al artículo 2, de la Ley de Propiedad Horizontal, que quedando redactadas de la siguiente manera:

"Ámbito de aplicación.

d) A las subcomunidades, entendiendo por tales las que resultan cuando varios propietarios, disponen, en régimen de comunidad, para su uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica.

e) A las entidades urbanísticas de conservación en los casos en que así lo dispongan sus estatutos."

Dos. El párrafo segundo del artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal, queda redactado de la siguiente manera:

"En el régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil corresponde a cada piso o local:

a) El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado.

b) La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.

A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse de acuerdo con lo establecido en los artículos 10 y 17 de esta Ley.

Cada propietario puede libremente disponer de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad."

3. El segundo párrafo de la letra e) y el primero de la letra f, del apartado 1 del artículo 9, de la Ley de Propiedad Horizontal, quedan redactados de la siguiente manera:

"Obligaciones de los propietarios y consideración de gastos generales.

e) Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1.923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los enumerados en los apartados 3) o, 4) o y 5) o de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el Estatuto de los Trabajadores.

El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.

f) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca y, en su caso, para las obras de rehabilitación. "

Cuatro. El artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal, queda redactado de la siguiente manera:

"Obras necesarias, obligatorias y requeridas de autorización administrativa.

1. Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:

a) Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de

seguridad, habitabilidad y accesibilidad, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación.

b) Las obras que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las que sean requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda vivan, trabajen o presten sus servicios altruistas o voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años con el objeto de asegurarles un uso adecuado a su discapacidad de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, siempre que el importe de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

c) La ocupación de elementos comunes del edificio o del complejo inmobiliario privado durante el tiempo que duren las obras a las que se refieren las letras anteriores.

d) Los actos de división material de pisos o locales y sus anejos para formar otros más reducidos e independientes, el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o su disminución por segregación de alguna parte, la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes, así como la constitución de un complejo inmobiliario, tal y como prevé el artículo 17.4 de la Ley de Suelo, que resulten preceptivos a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación, regeneración o renovación urbana.

En estos casos, el acuerdo de la Junta de propietarios se limitará a la fijación de las nuevas cuotas de participación, por mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios, sin que sea necesario a tales efectos el consentimiento de los titulares afectados.

2. Teniendo en cuenta el carácter de necesarias u obligatorias de todas las actuaciones referidas en el número anterior, procederá lo siguiente:

a) Serán costeadas por los propietarios de la correspondiente comunidad o agrupación de comunidades, limitándose el acuerdo de la Junta a la distribución de la derrama pertinente y a la determinación de los términos de su abono.
b) Los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.
c) Los pisos o locales quedarán afectos al pago de los gastos derivados de la realización de dichas obras en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales.

3. Requerirán autorización administrativa, en todo caso:

a) La constitución y modificación del complejo inmobiliario a que se refiere el artículo 17.6 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, en sus mismos términos.

b) Cuando así se haya solicitado previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de

nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes, cuando concurran los requisitos a que alude el artículo 17.6 de la Ley de Suelo.

En estos supuestos deberá constar el consentimiento de los titulares afectados y corresponderá a la Junta de Propietarios la fijación de las nuevas cuotas de participación, por mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios, así como la determinación de la naturaleza de las obras que se vayan a realizar, en caso de discrepancia sobre la misma. A este respecto también podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley."

Cinco. El artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, queda redactado de la siguiente manera:

"Quórum y régimen de la aprobación de acuerdos por la Junta de Propietarios.

Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes reglas:

1. La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados en el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de la energía solar, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación.

La comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior, sobre aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo. No obstante, si con posterioridad solicitasen el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los suministros energéticos, y ello requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en las preexistentes, podrá autorizárseles siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior respecto a los gastos de conservación y mantenimiento, la nueva infraestructura instalada tendrá la consideración, a los efectos establecidos en esta Ley, de elemento común.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1.b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

3. El establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, supongan o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirán el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Idéntico régimen se aplicará al arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble y el establecimiento o supresión de equipos o sistemas, no recogidos en el apartado 2, que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble. En éste último caso, los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a esta norma obligan a todos los propietarios. No obstante, si los equipos o sistemas tienen un aprovechamiento privativo, para la adopción del acuerdo bastará el voto favorable de un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación, aplicándose, en este caso, el sistema de repercusión de costes establecido en el párrafo anterior.

4. Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características.

No obstante, cuando por el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, se adopten válidamente acuerdos, para realizar innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, no exigibles y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja.

Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal.

5. La instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado en el aparcamiento del edificio, siempre que éste se ubique en una plaza individual de garaje, sólo requerirá la comunicación previa a la comunidad. El coste de dicha instalación y el consumo de electricidad correspondiente serán asumidos íntegramente por el o los interesados directos en la misma.

6. Los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación.

7. Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

Cuando la mayoría no se pudiere lograr por los procedimientos establecidos en los párrafos anteriores, el Juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta, y oyendo en comparecencia los contradictores previamente citados, resolverá

en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas.

8. Salvo en los supuestos expresamente previstos en los que no se pueda repercutir el coste de los servicios a aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo, o en los casos en los que la modificación o reforma se haga para aprovechamiento privativo, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

9. Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en este artículo obligan a todos los propietarios.

10. En caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar resolverá lo procedente la Junta de propietarios. También podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.

11. Las innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario requerirán, en todo caso, el consentimiento expreso de éste.

12. Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras."

DISPOSICIÓN FINAL QUINTA. Título competencial.

1. La presente Ley constituye legislación básica dictada al amparo del artículo 149.1.13 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 149.1.1ª, 16ª, 18ª, 23ª y 25ª de la Constitución, los artículos 1, 2, 3, 4, 5, 9, 15, la Disposición adicional primera, la Disposición final primera, apartados 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 12.3, la Disposición final 3ª y la Disposición Transitoria.

3. Tienen el carácter de disposiciones establecidas en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal por el artículo 149.1.8ª y 18ª sobre legislación civil, procedimiento administrativo común, expropiación forzosa y sistema de responsabilidad de las Administraciones Públicas, los artículos 6, 7, 11, 12, 14, la Disposición final primera, apartados 10, 11, 12.1 y 2, 13, 14 y 15 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 149.1.14ª sobre hacienda general y deuda del Estado la disposición adicional segunda.

DISPOSICIÓN FINAL SEXTA. Entrada en vigor.

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado".

Madrid,

Elévese al Consejo de Ministros

LA MINISTRA DE FOMENTO

Ana María Pastor Julián