



CURSO/GUÍA PRÁCTICA REHABILITACIÓN URBANÍSTICA

El agente rehabilitador y edificador.





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	16
Introducción	17
La rehabilitación urbana como un desafío para el desarrollo urbano en el siglo XXI	17
¿Cómo abordarán las políticas de rehabilitación urbana estos desafíos?	19
PARTE PRIMERA.	20
Políticas europeas de rehabilitación.	20
Capítulo 1. La rehabilitación como opción de futuro en la construcción.	20
1. La rehabilitación como alternativa a la obra nueva.	20
2. La rehabilitación y la política energética.	21
3. La rehabilitación como política social en barrios degradados.	21
TALLER DE TRABAJO.	22
El problema de la vivienda y la rehabilitación urbanística integral.	22
1. La rehabilitación urbanística como problema.	22
2. La rehabilitación urbanística como solución.	23
Capítulo 2. La rehabilitación en Europa.	25
1. El porcentaje que representa la rehabilitación respecto de la construcción. (Europa el doble que España).	26
2. Sistema alemán de rehabilitación edificatoria.	26
3. Sistema británico de rehabilitación edificatoria.	27
4. Sistema danés de rehabilitación edificatoria.	28
5. Sistema francés de rehabilitación edificatoria.	29
PARTE SEGUNDA	31
La rehabilitación en España.	31
Capítulo 3. La rehabilitación en España.	31
1. Ayudas europeas a la rehabilitación.	31
Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.	31
2. Programas de ayudas regulados a través del RD 853/2021	35
a. Programa de apoyo a las oficinas de rehabilitación.	36
b. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio.	36
c. Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética de viviendas.	37
3. Asociaciones como posibles gestores de rehabilitación	39
a. Entidades colaboradoras	39
b. Agentes y gestores de la rehabilitación	39
4. Libro del edificio	40
Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación.	40
5. Ventajas fiscales para la rehabilitación edificatoria. Deducción en IRPF por rehabilitación edificatoria.	40
Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de	



rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.
41

TALLER DE TRABAJO _____ **45**

Ayudas a la rehabilitación urbanística en el Plan de vivienda 2018-2021. Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. _____ **45**

1. Rehabilitación urbanística. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural _____ **45**

2. Ayudas del programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural **45**

Realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, de urbanización o reurbanización de espacios públicos _____ 45

Requisitos de las áreas de regeneración y renovación. _____ 46

Acuerdo para la gestión de las áreas de regeneración y renovación urbana o rural. _____ 46

Obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos tales como consolidación, pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida, separación y gestión de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo. _____ 48

Obras de demolición de edificios, de viviendas e infraviviendas y de edificación de edificios de viviendas y viviendas de nueva construcción. _____ 49

TALLER DE TRABAJO _____ **53**

Rehabilitación edificatoria y urbanística en España. Informe GTR _____ **53**

Rehabilitación edificatoria y Rehabilitación urbanística. _____ **53**

Informe GTR ciudades por un cambio en las políticas públicas de fomento de la rehabilitación residencial: los municipios, pieza clave en un marco de cooperación institucional _____ **53**

Capítulo 4. Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. _____ **99**

1. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas. _____ **99**

2. El deber de conservación. _____ **100**

3. Límites del deber de conservación. La ruina edificatoria. _____ **101**

4. Regulación de las actuaciones de transformación urbanística. _____ **102**

a. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias. _____ 102

b. Actuaciones sobre el medio urbano. _____ 104

5. Planes de rehabilitación urbanística. _____ **106**

6. Sujetos obligados a asumir el coste de las obras de rehabilitación, regeneración y renovación aprobadas por la Administración y medidas para facilitar su financiación. _____ **109**

7. Modalidades de gestión directa e indirecta en la rehabilitación urbanística. _____ **116**

PARTE TERCERA _____ **121**

La rehabilitación urbanística. _____ **121**

Capítulo 5. El régimen legal de la rehabilitación urbanística. _____ **121**

1. ¿Qué es la rehabilitación urbanística?. _____ **121**

2. Rehabilitación y urbanismo autonómico. _____ **124**

3. Plan Especial de Reforma Interior. PERI de rehabilitación sectorial. _____ **126**

4. Las ordenanzas de estética. _____ **128**

Capítulo 6. Áreas de rehabilitación. _____ **130**



1. Área de rehabilitación.	130
a. Área de Rehabilitación Integral.	130
b. Área de Rehabilitación de Centro Histórico.	130
2. Ayudas a la rehabilitación urbanística. Actuaciones subvencionables.	131
a. Actuaciones en los elementos comunes del edificio.	131
b. Actuaciones en la adecuación de habitabilidad de las viviendas.	131
3. Beneficiarios de las subvenciones de rehabilitación.	131
a. Requisitos de la edificación.	131
b. Requisitos de las actuaciones (tipo de obras).	132
4. Procedimiento de gestión de las ayudas a la rehabilitación.	132
a. Solicitud de Informe Técnico.	132
b. Visita del técnico.	132
c. Contrato de obra. Constructor. Agente de la edificación. Licencias.	132
d. Tramitación de las ayudas a la rehabilitación. Expedientes.	133
TALLER DE TRABAJO.	135
Áreas de Rehabilitación Integral (ARI) y Áreas de Renovación Urbana (ARU).	135
CHECK-LIST	136
¿Qué es la rehabilitación urbanística?	136
Desarrollar en qué consiste la rehabilitación integral.	136
Desarrolle los diferentes pasos a dar en caso de rehabilitación de un barrio.	136
La Gestión de la Rehabilitación:	136
Encargo de gestión	136
La memoria de la rehabilitación: Estudio social del área a rehabilitar.	136
Aspectos técnicos de la misma:	136
- Delimitación del área	136
- Detección de patologías y carencias	136
- Subsananación de las patologías e implementación de soluciones a las carencias detectadas	136
- Evaluación económica de la ejecución de obras y honorarios de proyectos y dirección de obras	136
Evaluación económica global de la actuación y programación temporal de la misma	136
Capítulo 7. La rehabilitación urbanística integral.	137
1. La rehabilitación urbanística integral de barrios.	137
2. Órdenes de conservación por motivos de seguridad, salubridad y ornato público.	138
3. La inspección técnica de edificaciones o construcciones.	139
4. La disciplina urbanística.	139
5. Expediente BIC. Zonas históricas. Legislación sectorial cultural.	140
6. Plan Especial de Reforma Interior. Los PERI históricos.	141
7. Las disposiciones sobre estética.	143
8. Fondos públicos de un plan de rehabilitación integral de un área.	144
9. La rehabilitación urbanística integral.	145
TALLER DE TRABAJO	149
Características de la rehabilitación integral.	149
TALLER DE TRABAJO	151
La rehabilitación urbanística integral de las ciudades.	151
1. ¿Por qué es tan lenta la reforma interior de un núcleo histórico?	151
2. El reto de corregir con urbanismo defectos edificatorios históricos. Diferentes alturas.	152



a. Insalubridad, inseguridad edificatoria e inhabitabilidad. _____	152
b. La inspección técnica de edificaciones. _____	153
c. La disciplina urbanística. Expropiaciones. _____	154
c. Legislación sectorial cultural. Expediente del BIC. _____	154
d. Plan Especial de Reforma Interior. PERI. Programa URBAN. _____	155
e. Estética urbana. Ordenanzas de estética edificatoria. _____	159
f. La rehabilitación como medida social de acceso a la vivienda. _____	160
3. La rehabilitación integral dentro del planeamiento urbanístico. _____	161
4. La rehabilitación integral de áreas y la gestión urbanística. _____	164
a. Gestión directa. _____	164
b. El agente rehabilitador o edificador. _____	166
TALLER DE TRABAJO _____	171
La insuficiencia de las soluciones rehabilitadoras actuales. _____	171
1. Las órdenes de conservación. _____	171
2. La inspección técnica de edificaciones (ITE). _____	172
3. Las sanciones por falta de conservación. _____	173
4. Patrimonio histórico. BIC. _____	174
TALLER DE TRABAJO _____	174
La rehabilitación en el patrimonio cultural. Bienes de interés cultural (BIC). _____	174
TALLER DE TRABAJO _____	179
Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI) del casco histórico. Modelo de ordenanzas municipales. _____	179
TALLER DE TRABAJO _____	182
Rehabilitación y estética municipal. _____	182
TALLER DE TRABAJO _____	184
La rehabilitación de un barrio post-industrial. _____	184
TALLER DE TRABAJO. _____	188
Los complejos inmobiliarios privados y su rehabilitación. _____	188
Capítulo 8. Ayudas públicas a la rehabilitación de edificios y a la inspección técnica de edificios. _____	191
1. Órganos competentes en materia de rehabilitación. _____	191
2. Relación entre administraciones competentes. _____	192
3. Instrumentos de gestión para la rehabilitación: las oficinas comarcales de rehabilitación de edificios (OCRES) y los convenios de rehabilitación. _____	192
4. Ayudas a la realización de la inspección técnica de edificios. _____	194
5. Ayudas públicas a la rehabilitación de áreas urbanas, edificios y viviendas. _____	195
TALLER DE TRABAJO _____	196
Como solicitar ayudas públicas para rehabilitar la fachada un edificio de viviendas. _____	196
TALLER DE TRABAJO _____	199
Ordenanza municipal de ayudas a la rehabilitación integral del casco antiguo y fachadas de la ciudad. _____	199
TÍTULO I – DISPOSICIONES GENERALES _____	200
Artículo 1º. Objeto. _____	200



Artículo 2º. Recursos Económicos Municipales.	200
Artículo 3º. Criterios de preferencia para la concesión de ayudas	200
Artículo 4º. Suspensión de las Ayudas.	200
Artículo 5º: Tramitación y gestión.	200
Artículo 6º. Ayuda mixtas por convenio.	200
Artículo 7º. Ayudas no económicas.	200
TITULO II –AYUDAS A LA PROMOCIÓN DE OBRAS DE REHABILITACIÓN Y DE RENOVACIÓN EN EDIFICIOS DEL CASCO ANTIGUO.	200
Artículo 8º. Condiciones generales	200
Artículo 9º. Concepto de obras para la adecuación estructural y funcional	200
Artículo 10º. Concepto de presupuesto protegible.	200
Artículo 11º. Límite de las ayudas municipales.	200
Artículo 12º. Ayudas económicas municipales	200
Artículo 13º. Realojos municipales	200
Artículo 14º. Subvenciones a rentas a satisfacer por realojos municipales	200
Artículo 15º. Ayudas a propietarios sin recursos económicos	200
Artículo 16º. Ayudas a actuaciones singulares.	200
Artículo 17º. Condiciones para la percepción de las ayudas	200
Artículo 18º. Pérdidas de las ayudas	200
Artículo 19º. Tramitación de ayudas económicas personales	200
PARTE CUARTA.	228
El agente rehabilitador y el agente edificador.	228
Capítulo 9. ¿Cómo gestionar la rehabilitación urbanística?.	228
1. Gestión directa de la rehabilitación desde el ayuntamiento.	228
2. Gestión indirecta por un agente rehabilitador.	229
Capítulo 10. El agente rehabilitador en la gestión urbanística.	231
1. Antecedentes al agente rehabilitador.	231
2. Una aproximación a la rehabilitación desde la normativa estatal y autonómica.	236
TALLER DE TRABAJO.	241
El agente rehabilitador.	241
Capítulo 11. ¿Por qué hace falta un agente edificador y un agente rehabilitador?.	245
1. El agente edificador y rehabilitador.	245
2. El agente rehabilitador desde la perspectiva de la contratación administrativa.	247
TALLER DE TRABAJO.	253
El agente rehabilitador. Regenerar y edificar.	253
TALLER DE TRABAJO	274
El agente rehabilitador en la contratación administrativa.	274
TALLER DE TRABAJO	278
Ejecución sustitutoria en actuaciones edificatorias y rehabilitadoras.	278
1. El régimen de edificación y rehabilitación de las parcelas en suelo urbano.	278
2. Inspección urbanística para detectar deficiencias técnicas o estructurales constructivas que exijan su reparación.	279
3. Edificación y rehabilitación sustitutoria de los inmuebles.	279
4. Procedimiento para imponer el régimen de ejecución por sustitución por causa del incumplimiento de los plazos fijados para edificar	281



5. Expedientes de actuaciones edificatorias o rehabilitadoras.	284
Proyecto básico de edificación o rehabilitación.	284
Memoria de Calidades de las obras.	284
Propuesta financiera. Costes de Ejecución y las disposiciones relativas al modo de financiación y retribución del adjudicatario.	285
Coeficiente del aprovechamiento edificatorio que le corresponde al edificador o rehabilitador.	286
Convenio urbanístico de compromisos, plazos, garantías y penalizaciones por la adjudicación de la actuación edificatoria o rehabilitadora.	286
6. Pliego de condiciones de convocatoria y tramitación del concurso para la adjudicación de actuaciones edificatorias o rehabilitadoras.	286
7. Aprobación y adjudicación de la actuación edificatoria o rehabilitadora.	288
CHECK-LIST	289
¿Qué es el agente rehabilitador?	289
¿Qué es el agente edificador?. Ventajas e inconvenientes de ambas figuras.	289
¿Qué son los Programas de Actuación Urbanística, los de Actuación Edificatoria y los de Actuación Rehabilitadora?	289
¿Se puede rehabilitar un edificio y rentabilizar aumentando su edificabilidad?	289
Capítulo 12. Regímenes autonómicos de rehabilitación edificatoria y urbanística.	290
1. Andalucía.	290
Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía	290
El agente edificador andaluz.	290
TALLER DE TRABAJO	292
Ordenanza reguladora del registro municipal de solares y edificaciones ruinosas así como del concurso para la sustitución del propietario incumplidor de los deberes de edificación, conservación y rehabilitación.	292
Artículo 1.- Objeto	293
TÍTULO PRIMERO.- DEL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE EDIFICAR	294
Artículo 2.- Presupuestos de la edificación	294
Artículo 3.- Cumplimiento del deber de edificar	294
Artículo 4.- Edificación inadecuada	295
Artículo 5.- Caducidad de la licencia e incumplimiento del deber de edificar	295
TÍTULO SEGUNDO.- DEL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN	296
Artículo 6.- Deber de conservación y rehabilitación.-	296
Artículo 7.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público	296
Artículo 8.- Edificación deficiente	296
Artículo 9.- Incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación	296
Artículo 10.- Declaración de Incumplimiento del deber de conservación y Rehabilitación	297
Artículo 11.- Expropiación y venta forzosa	298
TÍTULO TERCERO.- DEL CONCURSO PARA LA SUSTITUCIÓN DEL PROPIETARIO INCUMPLIDOR	298
Artículo 12.- Inicio del concurso	298
Artículo 13.- Formas de inicio del concurso	299
Artículo 14.- Requisitos de la solicitud de inicio de concurso a instancia de interesado.	299
Artículo 15.- Plazo de convocatoria del concurso	299
Artículo 16.- Requisitos de la convocatoria	300
Artículo 17.- Incumplimiento de las condiciones de adjudicación del concurso	301
TÍTULO CUARTO.- DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS	301
Artículo 18.- Contenido del Registro	301
Artículo 19.- De la forma de llevar el Registro	302
Artículo 20.- De la publicidad del Registro	302
Artículo 21.- De la coordinación con el Registro de la Propiedad	302
2. Aragón.	304
1. Actuaciones de rehabilitación urbana.	304



2. Programa de rehabilitación urbana. _____	305
3. Edificación forzosa de solares y construcciones en ruina. _____	306
4. Ejecución sustitutoria del deber de edificar. _____	306
TALLER DE TRABAJO _____	309
Las Juntas de Rehabilitación en el Decreto 210/2018, de 3 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. _____	
1. Concepto de juntas de rehabilitación. _____	309
2. Organización _____	310
3. Funciones _____	310
4. Régimen jurídico _____	310
5. Constitución _____	311
6. Funcionamiento _____	311
TALLER DE TRABAJO _____	313
Caso real. Modelo de resolución municipal de orden de ejecución de obras de conservación de una edificación. _____	
TALLER DE TRABAJO _____	315
Informe de tramitación de los procedimientos administrativos del deber de conservación de edificios y declaraciones de ruina. _____	
3. Asturias. _____	330
El agente edificador o rehabilitador asturiano. _____	330
Programas de edificación forzosa _____	339
TALLER DE TRABAJO _____	352
Las áreas prioritarias de edificación y rehabilitación forzosa en Asturias. _____	
TALLER DE TRABAJO _____	360
El agente rehabilitador en Asturias. _____	
TALLER DE TRABAJO _____	362
Plan de edificación forzosa de Avilés _____	
El ayuntamiento saca a subasta los solares del Plan de Edificación que no tengan proyecto _____	
I. MEMORIA _____	364
1. Justificación, conveniencia y oportunidad de la aprobación del programa de edificación forzosa _____	364
2. Finalidad del programa de edificación forzosa _____	364
3. Marco jurídico _____	364
4. Contenido del programa de edificación forzosa _____	364
II. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS PRIORITARIAS DE EDIFICACIÓN FORZOSA _____	364
III. ACREDITACIÓN DE LA COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y SECTORIAL _____	364
IV. FICHAS INDIVIDUALIZADAS _____	364
V. PROPUESTAS DE CONCERTACIÓN DE ACTUACIONES CON OTRAS ADMINISTRACIONES TERRITORIALES _____	364
VI. BASES DE LA ACTUACIÓN POR INICIATIVA PRIVADA Y CRITERIOS DE SELECCIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR _____	364
VII. ANEXOS _____	364
1. Notas registrales. _____	364



2. Certificaciones Catastrales _____	364
3. Nuevos datos propiedad. _____	364
4. Baleares. _____	464
TALLER DE TRABAJO _____	464
El agente edificador en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. _____	464
1. La ejecución sustitutoria en la edificación o rehabilitación. _____	464
2. Operador privado (empresario-edificador o rehabilitador) _____	464
3. Procedimiento de ejecución sustitutoria forzosa y concertada mediante el concurso para la adjudicación de programas de rehabilitación edificatoria. _____	465
4. Procedimiento para el desarrollo de la ejecución sustitutoria forzosa _____	465
a. Declaración de incumplimiento _____	465
b. Convocatoria de un concurso de programas de actuación edificatoria o rehabilitadora en la ejecución sustitutoria _____	466
5. Agente rehabilitador. Programas de actuación edificatoria o rehabilitadora en la ejecución sustitutoria. _____	467
TALLER DE TRABAJO _____	469
El deber de edificar en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca. _____	469
Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbano y de suelo urbanizable. _____	469
Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbano. _____	469
Derecho de edificación en suelo urbano. _____	469
Deber de urbanización y de edificación en plazo. _____	470
Deber de urbanización en ámbitos no sujetos a actuaciones urbanísticas. _____	470
Deberes de las personas propietarias de suelo urbano incluido en ámbitos de actuaciones urbanísticas. _____	470
Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable. _____	473
Derechos de las personas propietarias de suelo urbanizable. _____	473
Deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable. _____	473
TALLER DE TRABAJO _____	476
Las actuaciones de reforma interior (ARI) y regeneración urbanas. _____	476
1. Actuaciones de reforma interior y regeneración urbana. _____	476
2. Desarrollo de las actuaciones de reforma interior y regeneración urbana. _____	476
TALLER DE TRABAJO _____	478
Ley 2/2009 de 19 de marzo, de rehabilitación y mejora de barrios de los municipios de las Illes Balears. _____	478
1. Señalada como ejemplo por la norma estatal Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas: hacia el "agente rehabilitador". _____	478
2. Ley 2/2009 de 19 de marzo, de rehabilitación y mejora de barrios de los municipios de las Illes Balears. _____	478
5. Canarias. _____	480
1. Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias _____	480
2. Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. _____	480



a. La intervención administrativa sobre usos del suelo. _____	480
b. Rehabilitación de edificaciones con valores arquitectónicos o etnográficos _____	480
c. Órdenes de ejecución de obras de conservación o de intervención. _____	481
6. Cantabria. _____	482
7. Castilla-La Mancha. _____	483
TALLER DE TRABAJO _____	487
Decreto 71/2014, de 24/07/2014, por el que se regula el Plan de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016 de Castilla-La Mancha. _____	487
TALLER DE TRABAJO _____	522
Ordenanza de conservación e informe de evaluación de edificios. _____	522
8. Castilla y León _____	531
9. Cataluña. _____	532
TALLER DE TRABAJO. _____	537
El Decreto 64/2014, de 13 de mayo aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística de Cataluña. _____	537
TALLER DE TRABAJO. _____	548
Urbanizaciones con déficits urbanísticos en Cataluña. Ley 3/2009, de 10 de marzo, de regularización y mejora de urbanizaciones con déficits urbanísticos. _____	548
a. Ley 3/2009, de 10 de marzo, de regularización y mejora de las urbanizaciones con déficits urbanísticos en Cataluña. _____	551
b. Deberes urbanísticos esenciales. Cesiones obligatorias _____	551
c. Viviendas de protección pública _____	553
d. Servicios urbanísticos básicos _____	554
e. Ámbitos discontinuos _____	555
f. El programa de adecuación para la regularización de la urbanización y la comisión de seguimiento _____	555
g. Medidas económicas de la Ley. _____	556
h. Urbanizaciones que no pueden regularizarse. _____	557
10. Extremadura. _____	558
TALLER DE TRABAJO _____	558
Deber edificador y Agente edificador en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura. _____	558
1. Deber de uso, conservación y rehabilitación. _____	558
a. Deberes de uso, conservación y rehabilitación. _____	558
b. Expropiación por incumplimiento del deber de edificar e intervención del agente edificador. _____	559
c. Informe de Evaluación del Edificio _____	559
2. Órdenes de ejecución _____	560
TALLER DE TRABAJO _____	562
Agente rehabilitador en Extremadura _____	562
Orden de 5 de junio de 2013 por la que se regula el régimen y funcionamiento de los agentes rehabilitadores en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura. ORDEN de 1 de septiembre de 2014 por la que se modifica la Orden de 5 de junio de 2013 por la que se regula el régimen y funcionamiento de los agentes rehabilitadores en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura. _____	562
TALLER DE TRABAJO _____	564
Ley de Barrios: Ley 16/2010, de 21 de diciembre, de actuación integral en zonas de	



atención especial de la Comunidad Autónoma de Extremadura. _____	564
11. Galicia. _____	566
Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. Lei do solo. _____	566
a. El deber de conservación. _____	566
b. Las órdenes de ejecución. _____	567
c. Registro de Solares. _____	567
d. Venta forzosa _____	568
TALLER DE TRABAJO _____	569
Regulación del régimen de edificación forzosa y del deber de conservación. _____	569
1. El deber de edificar, rehabilitar y conservar. _____	569
2. Ejecución forzosa o subsidiaria por el ayuntamiento. _____	569
a. Registro de solares. _____	570
b. Órdenes de ejecución municipales. _____	570
TALLER DE TRABAJO _____	577
Ley 1/2019, de 22 de abril, de «Rehabilitación y de Regeneración y Renovación Urbanas de Galicia. _____	577
TALLER DE TRABAJO _____	585
El agente edificador de Galicia. _____	585
12. Madrid. _____	587
TALLER DE TRABAJO _____	588
El agente rehabilitador en Madrid. Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de los inmuebles. _____	588
TALLER DE TRABAJO _____	595
Rehabilitación urbanística del barrio del aeropuerto. Esquemas. _____	595
Plan urgencia social _____	595
Iniciativa privada _____	595
Realojo trabajadores industrias próximas _____	595
36 edificios 3 tipologías _____	595
50m2 por vivienda _____	595
Falta urbanización e inundaciones periódicas _____	595
Aparcamiento invasión de los vehículos del barrio terciario colindante _____	595
Movilidad barrio desconectado _____	595
Termografía y test de infiltraciones _____	595
- insuficiencia de aislamientos térmicos. _____	595
Criterios de intervención - consolidación - envolvente térmica - _____	595
Accesibilidad _____	595
Fachadas _____	595
13. Murcia. _____	602
14. Navarra. _____	603
TALLER DE TRABAJO _____	604
Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación en Navarra. _____	604
TALLER DE TRABAJO _____	607
La rehabilitación urbanística en Navarra. Planes Especiales de Actuación Urbana (rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en el Plan Especial de Actuación Urbana). Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo. _____	607



15. País Vasco.	611
Incumplimiento por el propietario. Agente rehabilitador.	611
1. Ejecución subsidiaria por la Administración, a cargo del propietario	613
2. Imposición de multas coercitivas a los propietarios	613
3. Incoación de un expediente de expropiación forzosa	613
4. Formulación de un programa de rehabilitación y adjudicación a un agente rehabilitador	614
5. Imposición de sanciones por comisión de infracción consistente en incumplimiento de lo dispuesto por una orden de ejecución	614
TALLER DE TRABAJO	615
La rehabilitación urbanística en el País Vasco.	615
Área de Rehabilitación Integrada (ARI); Plan Especial de Rehabilitación y Reforma Interior del Área de Bilbao La Vieja (PERRI); Proyecto Piloto Urban Bilbao Puerta Abierta; Plan Integral de Rehabilitación de Bilbao La Vieja, San Francisco y Zabala 2000-2004 (PIR 2000-2004); Plan Especial de Bilbao La Vieja, San Francisco y Zabala 2005-2009; Plan Global Comunitario de Acción en los Barrios de Bilbao La Vieja, San Francisco y Zabala 2012-2016.	
615	615
16. Rioja	624
17. C. Valenciana	625
Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje	
625	625
1. Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana	625
a. Actuaciones de transformación urbanística y de edificación y rehabilitación en suelo urbano	625
Actuaciones de urbanización	625
Actuaciones de dotación	625
Actuaciones de edificación o de rehabilitación	625
b. Sujetos intervinientes.	626
2. Programas de actuación de renovación y regeneración urbana	626
TALLER DE TRABAJO	628
Decreto 53/2018, de 27 de abril, del Consell, por el que se regula la realización del informe de evaluación del edificio de uso residencial de vivienda y su Registro autonómico en el ámbito de la Comunitat Valenciana	
628	628
1. Sujetos	629
2. Registros e inscripciones (Documentación)	630
3. Obligaciones y responsabilidades	630
4. Métodos de control	630
TALLER DE TRABAJO	632
Régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución del propietario.	
632	632
Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje	
632	632
Régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución de la persona propietaria	
632	632
Declaración de incumplimiento y régimen de edificación forzosa	
632	632
Declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar por iniciativa privada	
634	634
Programa de actuación aislada en sustitución de la persona titular de la propiedad	
635	635
Modalidades de participación de las personas propietarias	
637	637
Venta forzosa	
637	637
Expropiación forzosa por incumplimiento del deber de edificar	
638	638
Iniciación de las actuaciones para la edificación forzosa y subrogación de la Generalitat	
639	639
Actuación fuera de las áreas de actuación delimitadas	
639	639



PARTE QUINTA	641
Las órdenes de ejecución en la restauración edificatoria.	641
Capítulo 13. Técnicas administrativas de intervención restauradora: las órdenes de ejecución.	641
1. Caracteres de las órdenes de ejecución.	641
2. Finalidades de las órdenes de ejecución.	642
a. De conservación de los edificios.	642
b. Por motivos turísticos o estéticos.	642
c. De rehabilitación de los edificios.	643
TALLER DE TRABAJO.	644
Incumplimiento de las órdenes de ejecución o de rehabilitación.	644
a. Ejecución subsidiaria a cargo de la persona obligada hasta el límite del deber de conservación.	644
b. Imposición de multas coercitivas por Comunidades Autónomas.	645
c. Expropiación del inmueble o ejecución por sustitución.	645
d. Expropiación por incumplimiento de la función social.	646
Capítulo 14. El deber de conservación y ejecución de obras por ruina urbanística.	647
1. Deber de conservación	647
2. ¿Hasta dónde deben llegar las obras de conservación?.	649
3. Si no se rehabilita: Órdenes de ejecución.	652
4. Clases de órdenes de ejecución	656
5. Finalidades de las órdenes de ejecución.	656
TALLER DE TRABAJO	658
Los edificios en ruina y la necesidad de rehabilitación.	658
1. ¿Qué es un edificio en ruina?. El estado ruinoso de un edificio.	658
2. Características del estado de ruina.	662
3. La ruina de un edificio: una clasificación administrativa.	664
Capítulo 15. El procedimiento en la orden de ejecución.	665
1. Generalidades e iniciación.	665
2. El expediente	667
3. Instrucción.	667
4. Audiencia de propietarios y ocupantes del edificio	668
5. Informes periciales	669
6. Conclusión del expediente: elevación de propuesta.	670
7. La resolución u orden de ejecución	671
8. Efectos de la orden de ejecución	672
9. Caducidad del expediente.	673
10. Especialidades autonómicas en el procedimiento de declaración de ruina.	673
Aragón	674
1. Deber de conservación.	674
2. Inspección periódica de edificaciones.	674



Baleares _____	678
Canarias _____	679
Cantabria _____	683
Castilla-La Mancha _____	684
Castilla y León _____	685
Extremadura _____	686
Galicia _____	687
Madrid _____	692
Murcia _____	693
Navarra _____	694
País Vasco _____	695
Comunidad Valenciana _____	696
Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje _____	696
1. Declaración de situación legal de ruina edificatoria. _____	696
2. Amenaza de ruina inminente. _____	697
TALLER DE TRABAJO _____	698
El perito judicial. _____	698
Redacción de informes periciales en caso de patología de la edificación. _____	698
INFORMES, DICTÁMENES Y PERICIALES _____	703
FASE DE PREPARACIÓN _____	704
REDACCIÓN DEL DOCUMENTO _____	705
REPORTAJE FOTOGRÁFICO _____	705
CRITERIOS DE OBJETIVIDAD E IMPARCIALIDAD (CUMPLIMIENTO CON CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN). _____	705
RECOMENDACIONES RESPECTO A LA PATOLOGÍA EDIFICATORIA. _____	706
ETAPAS DEL ESTUDIO PATOLÓGICO _____	706
RECONOCIMIENTO E INSPECCIÓN OCULAR _____	707
ANÁLISIS SOBRE SEGURIDAD EDIFICATORIA _____	708
1. Análisis de la organización estructural _____	708
2. Análisis de los daños _____	708
REDACCIÓN DEL DOCUMENTO _____	709
PRESENTACIÓN _____	710
1. Portada _____	710
2. Índice _____	710
3. Derechos de propiedad intelectual. _____	710
4. Descripción del edificio _____	710
TALLER DE TRABAJO. _____	714
Modelo de informe de evaluación de edificio a efectos de analizar un posible situación de ruina edificatoria. _____	714
TALLER DE TRABAJO. _____	744
Todo lo que hay que saber de las órdenes de ejecución. _____	744
TALLER DE TRABAJO. _____	765
La ejecución forzosa. _____	765
1. La ejecución forzosa de los actos administrativos _____	765
2. La ejecución subsidiaria _____	766
3. La vía de apremio y otros medios de ejecución forzosa _____	767
4 Las órdenes de ejecución en el ordenamiento urbanístico estatal y autonómico. _	767
a. Introducción _____	767
b. El deber de vigilancia de la Administración autonómica y local. _____	780
c. Las órdenes de ejecución por motivos de interés turístico o estético. _____	784



TALLER DE TRABAJO	787
Esquemas de expedientes urbanísticos y licencias urbanísticas de rehabilitación.	787
1. Ordenes de Ejecución para la Conservación de la Edificación	787
2. Licencia Urbanística de Obra Mayor (Reforma, Restauración y Ampliación de edificios).	792
3. Licencia Urbanística de Obra Mayor (Rehabilitación Integral de edificios).	796
4. Licencia de Demolición.	802

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **¿Qué es la rehabilitación urbanística?**
- **Incentivos a la rehabilitación con criterios de eficiencia energética**
- **Rehabilitación y urbanismo autonómico.**
- **Áreas de rehabilitación. Área de Rehabilitación de Centro Histórico.**
- **Áreas de Rehabilitación Integral (ARI) y Áreas de Renovación Urbana (ARU).**
- **El agente rehabilitador o edificador.**
- **El agente rehabilitador en la contratación administrativa.**
- **Ejecución sustitutoria en actuaciones edificatorias y rehabilitadoras.**
- **Proyecto básico de edificación o rehabilitación.**
- **Regímenes autonómicos de rehabilitación edificatoria y urbanística.**
- **Las órdenes de ejecución en la restauración edificatoria.**
- **El perito judicial. Redacción de informes periciales en caso de patología de la edificación.**
- **Expedientes urbanísticos y licencias urbanísticas de rehabilitación.**



Introducción



La rehabilitación urbana como un desafío para el desarrollo urbano en el siglo XXI

La rehabilitación urbana o la regeneración urbana es un término amplio que se refiere a acciones y programas especiales de desarrollo local destinados a mejorar las áreas urbanas deterioradas. Más recientemente, el término también ha llegado a cubrir los objetivos generales de 'integración' o 'inclusión social', aunque la interpretación precisa de estas nociones puede variar de un contexto a otro.

Podría decirse que los conceptos relacionados con el desarrollo urbano rara vez han sido tan controvertidos como la rehabilitación urbana. Por un lado, el mismo término podría usarse para designar un desarrollo inmobiliario voluntario que resulte en la limpieza y reconstrucción completa de un área urbana, o, por otro lado, podría referirse a iniciativas de base de residentes locales que revitalicen sus vecindarios.

Su primera aparición se remonta a principios del siglo XIX, el nacimiento de la ciudad industrial y las sociedades urbanas industriales. En este sentido, la intervención en París durante la década de 1840 puede considerarse como una forma de rehabilitación o regeneración urbana, ya que trajo consigo la reconfiguración de la infraestructura urbana en el centro de la ciudad (a través de la creación de nuevos ejes para el desarrollo y nuevos espacios públicos, el sistema de alcantarillado, un nuevo modelo de construcción urbana, etc.).

Sin embargo, hasta el final de la Segunda Guerra Mundial, no se puede hablar de la rehabilitación urbana como una herramienta típica del desarrollo urbano. Las intervenciones físicas solo ocurrieron esporádicamente, en muchas ciudades capitales europeas a fines del siglo XIX, y estaban más relacionadas con la modernización simbólica de las ciudades que con la revitalización / reintegración de barrios deteriorados como se entiende hoy en día.



Tal como se concibe hoy, la rehabilitación urbana designa una intervención específica relacionada con la revitalización de una parte limitada de la ciudad, un vecindario y, como tal, puede considerarse como una herramienta específica de la política pública urbana.

Los programas estratégicos de rehabilitación urbana como parte de las políticas públicas urbanas se implementan con mayor frecuencia en áreas donde la proporción de viviendas públicas y sociales es relativamente alta.

La mayoría de los programas de rehabilitación urbana se implementan a través de la cooperación de las dos esferas (asociaciones público-privadas), y los casos en que la esfera pública o privada es el único actor en la rehabilitación de un área son relativamente poco comunes.

En las últimas décadas, la posición específica de la rehabilitación urbana dentro de las políticas urbanas en los países europeos se ha enfatizado y reformado continuamente, y en paralelo también se ha convertido en un objetivo claro de las políticas espaciales europeas.

Entre el final de la Segunda Guerra Mundial y la década de 1970, el principal desafío era el problema de la vivienda obsoleta y / o la escasez de viviendas, en gran parte relacionada con las demoliciones durante la guerra y la necesidad cada vez mayor de viviendas relacionadas con el impulso demográfico en la posguerra. En Francia, la reconstrucción de la vivienda se llevó a cabo mediante la creación del Fondo Nacional para la Rehabilitación de la Vivienda (Fonds national pour la renovation de l'habitat), y las nuevas construcciones a gran escala solo comenzaron más tarde, a principios de la década de 1960.

Desde finales de la década de 1960, se crearon diferentes programas y fondos públicos en varios países de Europa occidental para ayudar a introducir "programas más sensibles para la rehabilitación de viviendas y el mejoramiento de áreas" (Ley de Vivienda de 1969 en el Reino Unido).

Las décadas de 1980 y 1990 fueron las décadas en que el elemento social de la rehabilitación urbana y de la rehabilitación de viviendas públicas salió a la luz, especialmente a través del dilema de cómo mantener el equilibrio espacial, cómo evitar la segregación y la exclusión social y la concentración de la pobreza en ciertos barrios de la ciudad.

Desde los años 1990 y 2000, el desarrollo urbano integrado se ha convertido en un paradigma predominante en las políticas urbanas en Europa. Este paradigma está fuertemente respaldado por las sucesivas declaraciones políticas de la Unión Europea a favor de una estructura urbana más sostenible y más equilibrada en Europa.

Por lo tanto, la rehabilitación urbana se concibe como un programa complejo con la intersección de los tipos de intervenciones físicas, económicas y sociales. De hecho, el desarrollo urbano integrado es un pilar importante de las políticas de cohesión de la UE respaldadas con una variedad de herramientas, como las



Inversiones Territoriales Integradas (ITI) para el período 2014-2020, que respaldan intervenciones intersectoriales en ciertas áreas urbanas, permitiendo la combinación de diferentes objetivos temáticos (sociales, económicos, etc.) concentrados en un territorio específico.

La rehabilitación urbana es un concepto bastante controvertido que abarca una gran escala de acciones con una gran variedad de enfoques sobre el desarrollo urbano. Puede tener lugar a través de la intervención voluntaria de una autoridad pública, así como a través de la acción democrática y participativa generada por la colaboración de múltiples partes interesadas. Es un proceso enfrentado que puede generar tanto integración urbana como exclusión urbana al mismo tiempo.

La rehabilitación urbana ha sido fuertemente disputada desde la década de 1960 debido a su relación causal con la gentrificación. Recientemente, también se han formulado más críticas "operativas" con respecto a la eficiencia y los efectos de los programas de rehabilitación urbana.

A pesar de las críticas, por supuesto no existe una receta única para los programas de rehabilitación urbana "buenos" o "malos". En primer lugar, como resultado de la complejidad de estas intervenciones, las pérdidas en un lado siempre se consideran ganancias en el otro lado.

El papel de los vecindarios y la solidaridad local en general necesita ser reconsiderado en las ciudades europeas: los vecindarios son elementos esenciales de nuestras ciudades, no solo como los recursos sociales y económicos básicos para una gran parte de sus habitantes (y especialmente los grupos pobres o minoritarios), pero también como portadores de la esencia de nuestra cultura e identidades urbanas.

¿Cómo abordarán las políticas de rehabilitación urbana estos desafíos?

En Europa, hay y habrá una variedad de respuestas a estas preguntas según países, grandes regiones y ciudades, con sus historias, sociedades, culturas y hábitos locales.

De estas cuestiones se trata desde una perspectiva práctica y profesional en la guía de la rehabilitación urbanística. El agente rehabilitador y edificador.



PARTE PRIMERA.

Políticas europeas de rehabilitación.

Capítulo 1. La rehabilitación como opción de futuro en la construcción.



1. La rehabilitación como alternativa a la obra nueva.